

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Seconda Civile - G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA.

CAUSA N. **19530/2023** di R.G.

Promossa: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED]

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

Rappresentati e difesi dall'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

In data 06.02.2024, il sottoscritto architetto Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe con il compito di rispondere al seguente Quesito:

" L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte le ulteriori ricerche ritenute necessarie, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i relativi documenti a riguardo:

a) Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.

b) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi

anteriore al suddetto ventennio.

- c) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.
- d) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.
- e) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.
- f) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7.
- g) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- h) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.
- i) Accerti se i beni sono comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/ frazionamenti (indicandone i presumibili costi).
- l) In caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote di natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione.
- m) In caso di risposta negativa al quesito che precede, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate).
- n) Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari. "

L'III.mo G.I. disponeva che il CTU iniziasse le OO.PP. entro giorni trenta dalla comunicazione del provvedimento di nomina, prestasse giuramento telematico entro il 16.02.2024 e fissava i seguenti termini di consegna: - giorni 60 dall'inizio delle OO.PP. al CTU per l'invio del proprio elaborato alle parti costituite, - ulteriori giorni 15 alle parti costituite per l'invio al CTU delle proprie osservazioni alla bozza

- ed ulteriori giorni 15 al CTU per il deposito finale in Cancelleria, deposito comprendente la propria bozza, le osservazioni di parte ed una sintetica valutazione delle stesse; il G.I. rinviava infine all'udienza del 09.07.2024, ore 10.00 in aula 64 per esame CTU.

Il 15.02.2024 il CTU depositava giuramento telematico con contestuale domanda di proroga e, nello specifico, dichiarava di accettare l'incarico essendo indifferente alle parti, prestava il giuramento di rito, chiedeva di fissare l'inizio delle Operazioni Peritali al giorno 08.04.2024 alle ore 15.00 nel proprio studio, chiedeva giorni 90 per l'invio della bozza alle parti costituite ed invitava infine il G.I. a fissare nuovi termini di trasmissione e a rinviare l'udienza del 09.07.2024.

Il 19.02.2024 il G.I. accoglieva le istanze del CTU e disponeva pertanto l'inizio delle OO.PP. al 08.04.2024, ore 15.00 nello studio dello scrivente, fissava la data per la trasmissione della bozza da parte del CTU all'8.07.2024, il termine ultimo per l'invio delle osservazioni delle parti al 23.07.2024 ed al 07.09.2024 il deposito dell'elaborato finale da parte del CTU; differiva infine l'udienza già fissata del 09.07.2024 al 24.09.2024, ore 10.00 in aula 64.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il **30.03.2024** il CTU informava via PEC l'unico CTP nominato circa lo spostamento dell'orario di inizio delle OO.PP. dalle ore 15.00 alle ore 18.00 del 08.04.2024.

Il **05.04.2024** il CTU trasmetteva al [REDACTED] a mezzo we-transfer la documentazione catastale, confermando il primo incontro al 08.04.24, ore 18.00.

L'**08.04.2024** iniziavano pertanto le attività peritali nello studio dello scrivente; si trascrive il relativo verbale (**allegato 1**).

" Previa comunicazione a mezzo PEC e via telefono, il giorno 8.04.2024 sono iniziate le attività peritali nello studio del CTU alle ore 18:00 circa anziché ore 15:00.

Oltre allo scrivente, sono presenti esclusivamente il Geom. Graziano Rostan. Si procede collegialmente a leggere il quesito posto e a visionare la documentazione catastale relativa alla massa immobiliare in vertenza già trasmessa preventivamente al CTP a mezzo we-transfer il 5.04.2024.

Il collegio fissa le seguenti date di sopralluogo: 13 e 14.05.2024, a partire dalle ore 9:00 per visionare nell'ordine il compendio in Cantalupa, Via Sala 30, la fetta in Via Rossi e nonchè il compendio in Frossasco, Via Pascarengi 1.

Alle ore 18:40 si sospendono le OO.PP. L.C.S. "

Seguono le firme dei presenti.

Il 13.05.2024 proseguivano le Operazioni Peritali in ; si trascrive il relativo verbale (allegato 1).

" Il giorno 13 maggio 2024, a partire dalle ore 9:00 circa sono riprese le attività peritali in Cantalupa (TO) presso il compendio di civile abitazione sito in Via Sala 30 e identificato al C.T. al Foglio 18, Particelle 88 e 252.

Oltre allo scrivente, sono presenti il CTP nominato Geom. Graziano Rostan e la Sig.ra Traversa. I presenti garantiscono lo svolgimento di tutti i necessari accertamenti tecnici presso il

suddetto compendio. Successivamente il CTP accompagna il CTU presso i terreni in Cantalupa (C.T., Foglio 16, NN. 423, 427, 430, 431, 434, 435, 439 e 440), nonchè presso

terreni in Frossasco (C.T., Foglio 4, NN. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000).

Alle ore 12:15 si sospendono le OO.PP. L.C.S. "

Alle ore 14:15 della medesima giornata proseguivano le attività peritali in Frossasco alla presenza del CTP nominato; quest'ultimo garantiva l'accesso e lo svolgimento di tutti i necessari accertamenti tecnici nelle UU.II.UU. ad oggi identificate al Foglio 30, Particelle 834, Subb. 2 e 3, N. 836, N. 33, Sub. 1 e N. 835, nonchè il sedime e le aree libere di pertinenza.

Alle ore 17:15 si sospendono le OO.PP. L.C.S. "

Seguono le firme dei presenti.

14.05.2024

allegato 1

Il giorno 14.05.2024, a partire dalle ore 9:00 circa proseguivano le attività peritali in Cantalupa e alla presenza del CTU nominato; quest'ultimo garantiva l'accesso ed il compimento dei necessari accertamenti tecnici presso i terreni identificati oggi al C.T. di foglio 16, NN. 273 e 274.

Nelle ore 9:50 circa si sospendono le OO.PP. e riprenderanno in data ed ora che verranno concordate via telefono.

Il Geom. Graziano Rostan fornisce il proprio recapito telefonico: 327.974.01.45, l.c.s. "

15.05.2024

08.06.2024

12.06.2024

Il **18.06.2024** proseguivano le attività peritali nello studio dello scrivente; si trascrive il relativo verbale (**allegato 1**).

Il giorno 18 giugno 2024 sono riprese le attività peritali nello studio dello scrivente a partire dalle ore 17.00 circa. Oltre al CTU, è presente il Geom. Graziano Rostan.

Il collegio peritale si confronta sui più probabili attuali valori di mercato degli immobili esistenti sulla massa in vertenza.

Sempre il collegio condivide le varie superfici commerciali degli immobili costituenti la massa ubicata in Cantalupa e Frossasco e più precisamente come di seguito riportato:
Cantalupa, Via Seta 30, Fg. 18, N. 88, Subb. da 1 a 4 e precisamente: mq. 108 per alloggio al piano rialzato, mq. 127 per alloggio al piano primo, mq. 30 per autorimessa Sub. 3, mq. 42

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 528,
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e-mail: arch.torchia@gmail.com

per autorimessa sub. 4 e mq. 44 per i restanti locali accessori al piano seminterrato.

Frossasco, Via Pascarenghi 1, Fg. 30, N. 834 e precisamente: mq. 115 per la porzione
abitativa ai piani terreno e primo e mq. 35 per l'autorimessa, nonché mq. 23 per i restanti
accessori interrati.

Frossasco, Via Pascarenghi 1, Fg. 30, N. 835 e precisamente: mq. 35 per la porzione
abitativa al piano terreno e mq. 39 per i locali cantinati.

Frossasco, Via Pascarenghi 1, Fg. 30, N. 836 e precisamente: mq. 39 per la porzione
abitativa al piano terreno e mq. 31 per i locali cantinati.

Per quanto attiene infine alla tettoia entrostante al mappale 33, Fg. 30 del Comune di
Frossasco si condividono, quale superficie commerciale, mq. 68.

Alle ore 19.10 si sospendono le OO.PP. L.C.S. ".

Seguono le firme dei presenti.

Il **28.06.2024** il CTU inviava a mezzo we-transfer al CTP i file pdf degli allegati 5.1
e 12.3 alla bozza di CTU ed i file pdf delle ulteriori pratiche edilizie rinvenute
durante un ulteriore accesso agli atti compiuto in Ufficio Tecnico a Cantalupa.

Il **12.07.2024** proseguivano le attività peritali su alcune località; si trascrive il
relativo verbale (**allegato 1**).

"Il giorno 12 luglio 2024, a partire dalle ore 15.00 circa e previo accordo telefonico, sono
riprese le attività peritali presso gli immobili in vertenza alla presenza del Geom. Graziano
Rostan. Si procede collegialmente a compiere ancora alcuni accertamenti tecnici (metrici
e fotografici) presso il fabbricato di Via Pascarenghi 1 in Frossasco, presso il fabbricato di
Via Sala 30 in Cantalupa, nonché presso i terreni in Via Rossi e quelli ubicati in Strada
Molina. Il CTU procede inoltre ad illustrare al CTP il progetto divisionale al momento redatto
in bozza. Alle ore 16.45 si sospendono le OO.PP. che riprenderanno in data ed ora che
verranno concordate via telefono. L.C.S."

Il **31/07/2024**

allegato 1

Il giorno 31 luglio 2024, a partire dalle ore 15.00, sono riprese le attività peritali in Frossasco
e previo accordo telefonico. E' presente il CTP nominato Geom. Graziano Rostan al quale i

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011/19.71.38.08 - fax 011/19.71.38.34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CTU illustra il progetto divisionale che gli verrà inviato entro il 3.08.2024. Alle ore 16.15 circa si sospendono le OO.PP. L.C.S. "

Seguono le firme dei presenti.

Lo scrivente, nei giorni successivi all'inizio delle Operazioni Peritali ed al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, svolgeva accertamenti presso: **A) l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati, B) l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pinerolo, C) il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, D) l'Agenzia delle Entrate ed E) l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Cantalupa e Frossasco (Torino).**

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nelle rispettive zone di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

In data 08.07.2024 il CTU depositava infine domanda di proroga sino al **03.08.2024** per l'invio del proprio elaborato via PEC alle parti costituite, proponendo inoltre quali termini successivi: il **10.09.2024** per l'invio di osservazioni tecniche al CTU via PEC ed il **20.09.2024** per il deposito finale in Cancelleria. Seguiva il giorno seguente (09.07.2024) l'accoglimento del Giudice Istruttore.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopracitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1 Verbali delle Operazioni Peritali e Corrispondenza Intercorsa.

2 CANTALUPA, Via Assietta n. 27, 10128 - Torino

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

2.2 Piante indicative in scala 1:200 dei vari livelli costituenti il fabbricato residenziale.

2.3 Visure storiche ed estratto di mappa aggiornati al C.T. dei mappali 88 e 252, Foglio 18.

2.4 Visura storica agg. ed ultima scheda agli atti del C.F. dell'U.I.U.: Fg. 18, N. 88, Sub. 1.

2.5 Visura storica agg. ed ultima scheda agli atti del C.F. dell'U.I.U.: Fg. 18, N. 88, Sub. 2.

2.6 Visura storica agg. ed ultima scheda agli atti del C.F. dell'U.I.U.: Fg. 18, N. 88, Sub. 3.

2.7 Visura storica agg. ed ultima scheda agli atti del C.F. dell'U.I.U.: Fg. 18, N. 88, Sub. 4.

2.8 Copia contratto di locazione reg. alla Torino 3 l'01.10.2019 al N. 9624 / serie 3T.

3 CANTALUPA, terreni in Via ROSSI s.n.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1 Documentazione fotografica aggiornata al 14.05.2024.

3.2 Visure storiche ed estratto di mappa aggiornati al C.T. dei mappali 273 e 274, Fg. 16.

3.3 Visura storica agg. ed ultima scheda agli atti del C.F. dell'U.I.U.: Fg. 16, N. 273.

4 CANTALUPA, terreni entrostanti al Fg. 16.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

4.2 Visure storiche e mappa agg. al C.T. dei NN. 423, 427, 430, 431, 434, 435, 439, 440, Fg. 16.

5 CANTALUPA, terreni entrostanti al Fg. 17.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.1 Orto foto ottenuta dalla sovrapposizione fra foto aerea e mappa Catasto Terreni.

5.2 Visure storiche ed estratto di mappa aggiornati al C.T. dei mappali 335, 384 e 385, Fg. 17.

6 Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle in vertenza ubicate in Cantalupa.

7 FROSSASCO, Via Pascarenghi N. 1 (UU.II.UU.: Fg. 30, N. 834, Subb. 2, 3).

7.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

7.2 Piante indicative in scala 1:200 della porzione di fabbricato entrostante al N. 834, Fg. 30.

7.3 Visure storiche agg. ed ultime schede in atti del C.F. delle U.I.U.: Fg. 30, N. 834, Subb. 2, 3.

7.4 Copia contratto di locazione reg. alla Torino 3 il 15.05.2019 al N. 4722 / serie 3T.

8 FROSSASCO, Via Pascarenghi N. 1 (U.I.U.: Fg. 30, N. 836).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

8.2 Piante indicative in scala 1:200 della porzione di fabbricato entrostante al N. 836, Fg. 30.

8.3 Visura storica agg. ed ultima scheda in atti del C.F. della U.I.U.: Fg. 30, N. 836.

8.4 Copia contratto di comodato reg. a Pinerolo il 10.06.2020 al N. 3000869 / 3.

9 FROSSASCO, Via Pascarenghi N. 1 (U.I.U.: Fg. 30, N. 835).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.19.71.38.08 - fax 011.19.71.38.34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

9.2 Piante indicative in scala 1:200 della porzione di fabbricato entrostante al N. 835, Fg. 30.

9.3 Visura storica agg. ed ultima scheda in atti del C.F. della U.I.U.: Fg. 30, N. 835.

10 FROSSASCO, Via Pascarenghi N. 1 (U.I.U.: Fg. 30, N. 33, Sub. 1).

10.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

10.2 Pianta indicativa in scala 1:200 della tettoia entrostante al N. 33, Fg. 30.

10.3 Visura storica agg. ed ultima scheda in atti del C.F. della U.I.U.: Fg. 30, N. 33, Sub. 1.

11 FROSSASCO, terreni ad Est di Via Pascarenghi N. 1.

11.1 Visure e mappa agg. al C.T. dei NN. 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825, 827, Fg. 30.

12 FROSSASCO, terreni entrostanti al Fg. 4.

12.1 Documentazione fotografica aggiornata al 13.05.2024.

12.2 Visure storiche ed estratto di mappa aggiornati al C.T. dei mappali 195, 196, Fg. 4.

12.3 Orto-foto ottenuta dalla sovrapposizione tra foto aerea e mappa Catasto Terreni.

13 Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle in vertenza ubicate in Frossasco.

14 PROSPETTO DI RIEPILOGO DEL PROGETTO DIVISIONALE

Quesito A -----

Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, SUPERFICI, CONFINI e DATI CATASTALI.

Comune di Cantalupa (To), Via Sala n. 30.

allegato 2.3

Al Piano Rialzato (1° p.f.t.) Alloggio

allegato 2.2

Al Piano Primo (2° s.s.)

Alloggio

allegato 2.2

Al Piano Seminterrato

Locali Accessori

Autorimessa

allegato 2.2

Al medesimo Piano Seminterrato

Autorimessa

allegato 2.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.3

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.4 trattasi dell'alloggio al P.R. con adiacente vano ad uso

[REDACTED] sgombero ad oggi lasciato al grezzo. Si precisa che nella relativa ultima scheda

[REDACTED] catastale in atti risultano altresì rappresentati i sopra descritti Locali Accessori al

[REDACTED] seminterrato; vedasi per una migliore comprensione la pianta unita all'allegato 2.4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.5 trattasi dell'alloggio al P.1. Si precisa che nella relativa ultima scheda

[REDACTED] catastale in atti non risulta rappresentato l'ampio terrazzo presente e risultano

[REDACTED] anche in tal caso, rappresentati i sopra descritti Locali Accessori al seminterrato

[REDACTED] vedasi per una migliore comprensione la pianta unita all'allegato 2.5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.6 trattasi dell'autorimessa presente all'interno della porzione accessoria

[REDACTED] al seminterrato; vedasi per una migliore comprensione la pianta unita all'all.to 2.6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

allegato 2.7 [REDACTED] trattasi della seconda autorimessa autonoma con intercapedine

vedasi per una migliore comprensione la pianta unita all'allegato 2.7

Comune di Cantalupa (To), terreni in Via Rossi s.n.c.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

allegato 3.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 3.3

Si precisa che, sulla base dei rilevati metrici svolti in contraddittorio sulla località, la

superficie coperta complessiva delle sopra descritte due tettoie entrostanti alla

particella 273 del Catasto Terreni è risultata pari a Mq. 142 circa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 3.2



[REDACTED]

[REDACTED] allegato 3.2

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE



Comune di Cantalupa (To), terreni entrostanti al Fg. 16.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] allegato 4.2



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] allegato 4.2



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 4.2

[REDACTED]

Comune di Cantalupa (To), terreni entrostanti al Fg. 17.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 5.2

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 5.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 5.2

[REDACTED] allegato

[REDACTED]

[REDACTED] allegato

[REDACTED] allegato

[REDACTED]

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (UU.II.UU.: Fg. 30, N. 834, Subb. 2, 3).

Appezamento di terreno ad oggi identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **30**, mappale **834** e classato come **Ente Urbano di are 00.81** (superficie catastale Mq. 81) con entrostante porzione di fabbricato residenziale a pianta rettangolare, elevata a due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto ad uso sgombero, nonché costituita nello specifico da:

- cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo **al Piano Terreno (1° p.f.t.)**, -
- due camere, tra loro comunicanti e di cui una con balcone, bagno, disimpegno e terrazzo **al Piano Primo (2° p.f.t.)**, - oltre ad una autorimessa, cantina e centrale

termica **al Piano Interrato**; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base delle piante indicative dei relativi piani restituite all'**allegato 7.2**, pari a **Mq. 56** circa (Locali al P.T.), **Mq. 59** circa (Locali al P.1), **Mq. 35** circa (Autorimessa all'interrato) e **Mq. 23** circa (Locali Accessori all'interrato). Si precisa che i piani Terreno, Primo ed Interrato sono tra loro collegati da corpi scala interni.

Coerenze (desunte dalla mappa C.T. aggiornata - **allegato 11.1**): NN. 836, 707, 712, 823, 822, 820, Fg. 30 e Via Pascarenghi, salvo altri.

Si ritiene doveroso segnalare che nella succitata mappa C.T. aggiornata (allegato 11.1), il confinante mappale N. 820, Fg. 30 (estraneo alla vertenza) risulta "baffato" alla particella N. 834. In realtà detto mappale è intestato in visura C.T. alla

MOTTA Rosanna, nata a Frossasco il 12/01/1933 per la Proprietà di 1000/1000

La sopra descritta porzione di fabbricato residenziale risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Frossasco al Foglio **30**, Particella **834** come segue:

- Sub. **2** - Via Pascarenghi n. 1 - piano S1/T/1 - cat. A/3 - cl. 2 - 6 vani - superficie catastale totale mq. 115 - rendita €. 309,87. Intestata in capo a: -

_____ - **allegato 7.3**

(trattasi dei locali abitativi ed accessori distribuiti ai piani T, 1 ed Interrato; vedasi per una migliore comprensione la pianta unita all'allegato 7.3).

- Sub. **3** - Via Pascarenghi n. 1 - piano T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 27 - superficie catastale totale mq. 39 - rendita €. 83,67. Intestata in capo a: -

_____ allegato 7.3 (trattasi

dell'autorimessa all'Interrato; vedasi per una migliore comprensione la pianta unita

all'allegato 7.3).

Frossasco, Via Pascarengi n. 1 - (U.I.U.: Fg. 30, N. 836).




al Piano Terreno (1° p.l.t.)
 al Piano Interrato
 allegato 8.2




allegato 11.1

trattasi del mappale di cui al paragrafo precedente









ASTEP

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 8.3, trattasi del

locali abitativi ed accessori distribuiti ai piani 1 ed interrato; vedasi per una

migliore comprensione la pianta unita all'allegato 8.3

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (U.I.U.: Fa. 30, N. 835)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] al Piano Terreno (1° p.f.t.)

[REDACTED] all'interrato

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 9.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 11.1

[REDACTED] trattasi del mappale di cui al paragrafo precedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] allegato 9.3) (trattasi de
[REDACTED] locali abitativi ed accessori distribuiti ai piani 1 ed interrato; vedasi per una
[REDACTED] migliore comprensione la pianta unita all'allegato 9.3)

Frossasco, Via Pascarenghi 1 - (C.T. nn. 33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827).

Ad Est delle tre sopra descritte distinte porzioni autonome di fabbricato residenziale, ovvero alle spalle della Via Pascarenghi, è presente inoltre un'ampia area destinata prevalentemente a giardino / cortile con entrostante una tettoia in muratura lasciata a vista e copertura lignea a due falde con manto in tegole di laterizio; detta area risulta complessivamente ad oggi identificata al Foglio **30** con i mappali NN. **33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827** e più precisamente:

- Mappale **33**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come **Ente Urbano di are 00.68** (superficie catastale Mq. 68) con entrostante la sopra descritta tettoia ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Frossasco al Foglio **30**, Particella **33**, Sub. **1** - Via Pascarenghi n. 1 - piano T - cat. C/7 - cl. U - mq. 65 - superficie catastale totale mq. 73 - rendita €. 107,42.

Intestata in capo a: - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - (**allegato 10.3**).

Si precisa che, sulla base dei rilevamenti metrici svolti in contraddittorio sulla località (vedasi la pianta indicativa unita all'allegato 10.2), la sagoma della sopra descritta tettoia entrostante alla particella 33 del Catasto Terreni è risultata pari a Mq. 72 circa.

- Mappale **622**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come **Seminativo Arborato di classe 1, di are 00.08** (superficie catastale Mq. 8), R.D. €. 0,07, R.A. €. 0,05. Intestato in capo a: - [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

discussione dalla Via F

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitazione in argo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ne di mappale 706 è
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  **to 11.1.**

ASTE GIUDIZIARIE®
28 - Torino - tel. 011

ASTE GIUDIZIARIE®

- Mappale **712**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come **Fabbricato Urbano da Accertare di are 00.71** (superficie catastale Mq. 71).

Intestato in capo a: -

- **allegato 11.1.**

Trattasi di sedime destinato a giardino / cortile.

- Mappale **823**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come **Seminativo di classe 1, di are 00.02** (superficie catastale Mq. 2), R.D. €. 0,02,

R.A. €. 0,01. Intestato in capo a: -

- **allegato 11.1.**

Trattasi di sedime destinato a giardino / cortile.

- Mappale **825**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come

Seminativo di classe 1, di are 00.09 (superficie catastale Mq. 9), R.D. €. 0,08,

R.A. €. 0,05. Intestato in capo a: -

- **allegato 11.1.**

Trattasi di sedime destinato a giardino / cortile.

- Mappale **827**, trattasi di appezzamento di terreno ad oggi classato al C.T. come

Seminativo di classe 1, di are 00.02 (superficie catastale Mq. 2), R.D. €. 0,02,

R.A. €. 0,01. Intestato in capo a: -

- **allegato 11.1.**

Trattasi di sedime destinato a giardino / cortile.

Coerenze in corpo unico (desunte dalla mappa C.T. aggiornata e relativa a tutti i sopra descritti mappali del Fg. **30** - **allegato 11.1**): NN. 32, 31, 23, 652, 826, 828, 824, 834, 836 ed 835, Fg. 30 e Via Pascarenghi, salvo altri.

Comune di Frossasco (To), terreni entrostanti al Fg. 30

Downloaded from <http://ajph.org/> on November 10, 2015

Age Group	Percentage
18-24	10%
25-34	15%
35-44	20%
45-54	25%
55-64	20%
65-74	15%
75-84	10%
85+	5%

Allegato 12

GIUDIZIARIE

[illegible]

ACTE

allegato 12.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

allegato 12.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE  anteriore al su
GIUDIZIARIE®
Premesso ch

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
NDA denuncia di s

ASTE GIUDIZIARIE®
Pinerolo il 14
Sulla scorta

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa che manca l'indicazione del mappale 273, Fg. 16 al C.T.

Si precisa che manca l'indicazione della restante U.I.U. Fg. 16, N. 88, Sub. 4 al C.F.

Al C.F. di Frossasco: - UU.II.UU. identificate al Fg. 30, N. 834, Subb. 2 e 3.

Si precisa che manca l'indicazione del mappale 834, Fg. 30 al C.T.

Al C.F. di Frossasco: - U.I.U. identificata al Fg. 30, N. 835.

Si precisa che manca l'indicazione del mappale 835, Fg. 30 al C.T.

Si precisa che manca l'indicazione del mappale 836, Fg. 30 al C.T.

Al C.T. di Frossasco: - mappali identificati al Fg. 30, NN. 33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827.

Si precisa che manca l'indicazione della U.I.U. Fg. 30, N. 33, Sub. 1 al C.F.

UNITA' NEGOZIALE N. 2.

TRAVERS Flordalis

TRV FDL 44A57 G674 N

RIGHERO Sergio

RGH SRG 63B26 G674 F

RIGHERO Franco

RGH FNC 64D19 G674 N

a TRAVERS Fiordalisa

USUFRUTTO per QUOTA 1/3 su U.N. 1

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 1

USUFRUTTO per QUOTA 1/3 su U.N. 2

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 2

a RIGHERO Sergio

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 1

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 2

a RIGHERO Franco

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 1

NUDA PROPRIETA per QUOTA 1/3 su U.N. 2

IN RELAZIONE AL TERRENO IN CANTALUPA AL C.T. AL FG. 18, N. 88

DANTE CAUSA

TITOLO

Con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto ha

acquistato la Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del mappale 88, Fg. 18, per allora di

IN RELAZIONE AL TERRENO IN CANTALUPA AL C.T. AL FG. 18, N. 252

DANTE CAUSA:

TITOLO:

Con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto e la Sig.ra TRAVERS Mordalisa hanno
acquisito in regime di comunione legale (dichiarando a riguardo di aver contratto
matrimonio con effetti civili l'08.07.1962 in San Germano Chisone) la Piena Proprietà per la
Quota di 1/1 del mappale 252 (già 87 sub. b), Fg. 18, di are 1.80.

IN RELAZIONE AI TERRENI IN CANTALUPA AL C.T. AL FG. 16, NN. 273, 274 e
FG. 17, N. 335.

DANTE CAUSA:

TITOLO:

Con tale atto il
Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato la Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del
mappali 273 (già di are 15.92) e 274 (già di are 8.26), Fg. 16 e del mappale 335 (già di
are 13.89), Fg. 17.

IN RELAZIONE AI TERRENI IN CANTALUPA AL C.T. AL FG. 16, NN. 423, 427,
430, 431, 434, 435, 439 e 440

DANTE CAUSA:

TITOLO:

Con tale atto il

Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato in regime di comunione legale la Piena

Proprietà per la Quota di 1/1 dei mappali 423 (già di are 5.45), 427 (già di are 4.05)

430 (già di are 5.42), 431 (già di are 3.53), 434 (già di are 2.79), 435 (già di are 2.08)

439 (già di are 1.60) e 440 (già di are 1.14), Fg. 16

IN RELAZIONE AI TERRENI IN CANTALUPA AL C.T. AL FG. 17, NN. 384 e 385

In relazione a detti mappali si segnala che dalle indagini svolte alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Pinerolo non è stato individuato un titolo di acquisto in capo

al de cuius.

Pertanto, si può solo presumere che le particelle in discussione siano pervenute al

Dante Causa Sig. RIGHERO Giacinto, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di

1/1, per successione al padre Sig. RIGHERO Oreste, nato a Frossasco il 19.07.1910 e

deceduto il 25.03.1972, senza lasciare testamento, giusta

accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta in data 24.05.1975 dal

Cancelliere della Pretura, trascritta alla Conservatoria dei Registri di Pinerolo il

27.06.1975 al NN. 3937/2605 e priva di un elenco degli immobili caduti in

successione.

IN RELAZIONE AL TERRENO IN FROSSASCO AL C.T. AL FG. 30, N. 834 E

ALLE UU.II.UU. AL C.F. AL FG. 30, N. 834, SUBB. 2 E 3

DANTE CAUSA

TITOLO:

Con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato la Piena Proprietà per la Quota

di 1/5 dell'allora mappale al C.T. al Foglio 30, N. 710 di are 00.48 e del N. 834 di are 00.81, nonché del mappali NN. 707 (già di are 00.67) e 712 (già di are 00.71)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IN RELAZIONE AI TERRENI IN FROSSASCO AL C.T. AL FG. 30, NN. 836 e 706

E ALL'U.I.U. AL C.F. AL FG. 30, N. 836.

DANTE CAUSA:

TITOLO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato, dichiarando di trovarsi in

regime di separazione dei beni, la Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del mappale al

C.T. al Foglio 30, N. 836 di are 00.41 (già NN. 709 ed 830), dell'U.I.U. al C.F. al Foglio

30, N. 836 e del mappale al C.T. al Foglio 30, N. 706 di are 00.68. A differenza di

quanto altresì trasferito nel rogito di cui al punto seguente, non acquistava invece la

Piena Proprietà per la Quota di 1/3 del mappale al C.T. al Foglio 30, N. 623 di are

00.08; mappale in comunione secondo quanto pattuito nel sopra descritto rogito

Notaio Carlo Alberto MIGLIARDI di Torino del 20.06.1981

[REDACTED]

IN RELAZIONE AL TERRENO IN FROSSASCO AL C.T. AL FG. 30, N. 835.

ALL'U.I.U. AL C.F. AL FG. 30, N. 835 ED AI TERRENI AL C.T. AL FG. 30, NN.

53 E 623.

DANTE CAUSA

TITOLO:

Con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato, dichiarando di trovarsi in regime di separazione dei beni, la Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del mappale al C.T. al Foglio 30, N. 835 (già NN. 708 ed 831), dell'U.I.U. al C.F. al Foglio 30, N. 835 e del mappale al C.T. al Foglio 30, N. 33 di are 00.68, nonché la Piena Proprietà per la Quota di 1/3 del mappale al C.T. al Foglio 30, N. 623 di are 00.08.

PER QUANTO ATIENE INFINE ALLA PROVENIENZA IN CAPO AL DE CUIUS DEI RESTANTI MAPPALI 622, 823, 825 ED 827, FG. 30, TUTTI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO DI VIA PASCARENGHI N. 1 IN FROSSASCO, SI OSSERVA CHE:

- IN RELAZIONE AL N. 622, SULLA SCORTA DELLE APPROFONDITE INDAGINI SVOLTE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PINEROLO, LO STESSO E' PERVENUTO AL DE CUIS PER LA PIENA PROPRIETA' E QUOTA DI 1/1 IN FORZA DI PRECEDENTE ATTO DI C/V A ROGITO NOTAIO ANDREA GRANAGLIA DI LANZO TORINESE (TO) DEL 21.11.1964, REPERTORIO 3479/1705, REGISTRATO A LANZO T.SE IL 04.12.1964 AL N. 842 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PINEROLO IL 14.12.1964 AI NN. 5762/4884. CON TALE ATTO IL DE CUIS ACQUISTAVA, IN EFFETTI, LA PARTICELLA 32 / b AL FOGLIO 30 DI ARE 00.08, OGGI IDENTIFICATA CON IL N. 622 DI ARE 00.08.

- IN RELAZIONE AI MAPPALI 823, 825 ED 827, GLI STESSI NON SONO STATI ACQUISITI DAL DE CUIUS CON UN SEPARATO TITOLO, MA SONO STATI ORIGINATI A SEGUITO DI UN FRAZIONAMENTO CATASTALE IN ATTI DAL 28.02.2000 CON NN. 449.3, 449.6 E 449.4 IN QUANTO SI TRATTAVA - PRESUMIBILMENTE - DI PARTICELLE GIA' FACENTI PARTE - DI FATTO - DELL'INTERO LOTTO DI PROPRIETA', MA PER ALLORA NON ANCORA IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI ED INTESTATE AL SIG. RIGHERO GIACINTO.

IN RELAZIONE AI TERRENI IN FROSSASCO AL C.T. AL FG. 4, NN. 195 E 196

DANTE CAUSA

TITOLO:

con tale atto il Sig. RIGHERO Giacinto ha acquistato, in comune ed in parti uguali
con il coniuge Sig.ra TRAVERS Fiordalisa, la Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del
mappali 195 (già di are 9.68) e 196 (già di are 7.12), Fg. 4.

Quesito C -----

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8
dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se
colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare
totalmente o parzialmente.

Premesso che ai nn. 4, 5 ed 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di
verificare: **4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,
gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli
derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli
connessi con il suo carattere storico - artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e
oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque
risulteranno non opponibili all'acquirente; 8) la verifica che i beni pignorati siano
gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,
ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero
derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Quesito C - (risposta al n. 4) -----

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al
precedente Quesito B, allo scrivente, non risulta che sulla massa immobiliare in
vertenza sussistano gravare alla data odierna ulteriori Vincoli, Oneri o Pesi di
qualsivoglia natura che resteranno a carico dei condividenti.

Detto ciò, si richiama qui integralmente quanto contenuto nei Certificati di
Destinazione Urbanistica uniti agli **allegati 6 e 13**, che riguardano rispettivamente
le particelle in vertenza ubicate in [REDACTED] e Frossasco e che verranno
analizzati al successivo Quesito F.

Si aggiunga altresì che i mappali identificati al C.T. di C. [REDACTED]

[REDACTED] sono interessati da due convenzioni edilizie stipulate con l'amministrazione comunale e più precisamente:

- Un primo atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo del 28.05.1996, repertorio 34993/15870, registrato a Pinerolo il 17.06.1996 al N. 1166 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 18.06.1996 ai NN. 4428/3691.

Con tale atto, la "[REDACTED]"

[REDACTED] (dichiaratisi in regime di comunione legale), si dichiaravano proprietari di numerosi appezzamenti di terreno per complessivi mq. 11.496, compresi in zona C1-3.7 del P.R.G.C. vigente, tra cui erano citati alcuni dei mappali in questione, ovvero quelli identificati con i NN. [REDACTED]

In tale atto veniva richiamata inoltre la servitù di limitazione all'edificabilità già descritta al Quesito B nel paragrafo dedicato alle particelle in oggetto.

Nel medesimo atto di convenzione veniva altresì precisato quanto segue: "...

Omissis ... - nel vigente P.R.G.C. le particelle in esame risultano classificate in "aree residenziali parzialmente compromesse da costruzioni isolate di recente formazione", di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. N. 76 del 17.04.1984 e successiva variante 1 esecutiva con D.P.G.R. N. 88 del 6.03.1990, - il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. e - per l'attuazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di P.E.C. è stato predisposto ai sensi degli articoli 43 et 45 della L.R. 56/77 ed è costituito da una serie di elaborati che vengono elencati. ... **Omissis** ...".

Più nel dettaglio, all'articolo 2, **PROGETTO DEL PIANO ESECUTIVO**, si precisava che il P.E.C. aveva come oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni

siti in Cantalupa descritti alle tavole di progetto NN. 1, 2 e 3 ed identificati al C.T.

al Foglio [REDACTED]

Tale utilizzazione era finalizzata alla realizzazione di sei corpi di fabbrica per complessive otto unità abitative, con la sistemazione delle relative aree di pertinenza come risulta dalle tavole grafiche allegate.

- Un secondo atto di convenzione edilizia per "variante a PEC in Strada Martina - zona CI 3.7 del P.R.G.C." a rogito Notaio A. OCCELLI del 31.07.2001, repertorio 47808/23381, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 05.09.2001 ai NN. 6279/4648.

Con tale atto, la [REDACTED]

[REDACTED] (**dichiaratisi in regime di separazione dei beni**) ed altri, si dichiaravano proprietari di numerosi appezzamenti di terreno per complessivi mq. 11.496, compresi in zona CI 3.7 del P.R.G.C. vigente, tra cui erano citati alcuni dei mappali in questione e precisamente quelli identificati con i NN. [REDACTED]

I proponenti dichiaravano inoltre che: "... Omissis ... le suddette particelle per complessivi mq. 11.496 nel vigente P.R.G.C. risultano classificate in "aree

progetto di
56/77 ed è

scritti alle tavole di pr
GIUDIZIARIE®

ASTE  **complessivi**
GIUDIZIARIE®
pertinenza

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesito C - (risposta al n. 5) -----

La ricerca eseguita a nome dei Sig.ri - [REDACTED]

[REDACTED] data **12.06.2024** ha evidenziato che, a tale data, sulla massa immobiliare pignorata sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo e più precisamente:

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 18.01.2011 ai NN. 532/62, - a

Favore della "SELGHIS CALCESTRUZZI S.P.A." - (C.F.: 00185490042) per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 100/100 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 50/100 su U.N. n. 2 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 25/100 su U.N. n. 3, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 100/100 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 50/100 su U.N. n. 2 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 25/100 su U.N. n. 3, - Capitale euro 447.675,50, per - Complessive euro 457.000,00. Formalità da cancellare limitatamente alle Unità Negoziali NN. 2 et 3 che colpiscono la massa immobiliare in vertenza. La formalità in analisi risulta inoltre annotata per "restrizione beni" in data 03.04.2015 ai NN. 2154/206, ma tale annotamento a margine non riguarda immobili facente parte della massa in trattazione.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 18.01.2011 ai NN. 533/63, - a

Favore della "SELPO S.R.L." - (C.F.: 01978430041), per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 100/100 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 50/100 su U.N. n. 2 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 25/100 su U.N. n. 3, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 100/100 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 50/100 su U.N. n. 2 e per il

Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 25/100 su U.N. n. 3, - Capitale euro 8.690,20, per -
Complessive euro 9.000,00. Formalità da cancellare limitatamente alle Unità Negoziali NN.

2 et 3 che colpiscono la massa immobiliare in vertenza. La formalità in analisi risulta
inoltre annotata per "restrizione beni" in data 03.04.2015 ai NN. 2153/205, ma tale
annotamento a margine non riguarda immobili facente parte della massa in trattazione.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 25.03.2011 ai NN. 2434/334, -
a Favore della "SISAP S.A.S. DI TOMATIS GEOM. MASSIMO & C." - (C.F.: 00168950046)

per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 1/2 su U.N. n. 1, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.:
RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 1/2 su U.N. n. 1, -
Capitale euro 52.710,57, per - Complessive euro 58.000,00. Formalità da cancellare in toto
in quanto colpisce esclusivamente le UU.II.UU. identificate al C.F. di Frossasco al Fg. 30,
N. 834, Subb. 2 e 3.

4) Ipoteca giudiziale derivante da verbale di comparizione dei coniugi omologato, - Iscritta il
05.04.2011 ai NN. 2683/382, - a Favore di VAYR Claudia - (C.F.: VYR CLD 63H42 L013 L) per
il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1 e per il Diritto di Nuda
Proprietà e per la Quota di 1/6 su U.N. n. 2, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG
63B26 G674 F) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1 e per il
Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/6 su U.N. n. 2, - Capitale euro 200.000,00, per -
Complessive euro 200.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce
esclusivamente la massa immobiliare in vertenza con l'ulteriore precisazione che
all'immobile n. 22 dell'Unità Negoziale n. 1 è stato erroneamente riportato il mappale 386
anziché 836.

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, - Trascritta il 25.10.2011 ai NN. 8238/5952, - a Favore
dei "CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RIGHERO SERGIO" S.C.F. - (C.F.: 00000000001) per il
Diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la
Quota di 1/3 su U.N. n. 2 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/6 su U.N. n. 3,
- Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Proprietà e per la
Quota di 1/1 su U.N. n. 1, per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 2 e

per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/6 su U.N. n. 3. Tale formalità risulta annotata tre volte per "restrizione beni" e precisamente nelle date del 03.04.2015 ai NN. 2152/204 (si precisa che con tale annotamento sono stati liberati immobili non oggetto della presente vertenza), del 18.02.2016 ai NN. 942/121 (si precisa che con tale annotamento sono stati liberati gli immobili oggetto della presente vertenza) e del 16.08.2017 ai NN. 6483/784 (si precisa che con tale annotamento sono stati liberati immobili non oggetto della presente vertenza).

6) Verbale di pignoramento immobili, - Trascritto il 15.01.2019 ai NN. 326/252, - a Favore della FINO 2 SECURITISATION SRL - (C.F.: 09966400963) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente le UU.II.UU. identificate al C.F. di Frossasco al Fg. 30, N. 834, Subb. 2 e 3, NN. 835 ed 836 e N. 33, Sub. 1.

7) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, - Iscritta il 22.10.2021 ai NN. 9311/1177, - a Favore della "AGENZIA DELLE RATE - RISCOSSIONE" - (C.F.: 13766881002) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1, - Capitale euro 554.066,36, per - Complessive euro 1.108.132,72. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente le UU.II.UU. identificate al C.F. di Cantalupa al Fg. 16, N. 273, al Fg. 18, N. 88, Subb. 1, 2, 3 e 4, nonché al C.F. di Frossasco al Fg. 30, N. 33, Sub. 1, N. 834, Subb. 2 e 3 e NN. 835 ed 836, tutti del medesimo Foglio 30.

8) Verbale di pignoramento immobili, - Trascritto l'11.04.2023 ai NN. 3032/2452, - a Favore di CECILE Giulia - (C.F.: BCI GLI 98P66 G605 F) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/6 su U.N. n. 2, - Contro RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674 F) per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/3 su U.N. n. 1 e per il Diritto di Nuda Proprietà e per la Quota di 1/6 su

U.N. n. 2. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente gli immobili oggetto della presente vertenza.

9) Domanda di divisione giudiziale, - Trascritta il 05.02.2024 ai NN. 930/755, - a Favore di

ZIALE Giulia (C.F.: BLGG 98956 G674 F), RIGHERO Sergio (C.F.: RGH SRG 63B26 G674

N), TRAVERS Fiordalisa (C.F.: TRV FDL 44A57 G674 H) e RIGHERO Franco (C.F.: RGH FNG

44D19 G674 N), Contro le medesime persone fisiche. Formalità da cancellare in toto in

quanto colpisce esclusivamente gli immobili oggetto della presente vertenza.

Quesito C - (risposta al n. 8) -----

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici parrebbe che gli appezzamenti di terreno oggetto di vertenza ed ubicati nei Comuni di [REDACTED] e Frossasco NON siano gravati da censo o livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminati in epoca successiva i fascicoli dedicati rispettivamente ai Comuni di [REDACTED] e Frossasco e conservati presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, parrebbe nuovamente che i terreni oggetto della presente relazione NON siano gravati da uso civico.

Quesito D -----

Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.

Si riepiloga di seguito l'esito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate:

a) Il 27.06.2024, facendo seguito ad apposita istanza del CTU volta a verificare l'esistenza o meno di contratti locativi e/o di comodato d'uso registrati a livello nazionale ed in qualità di Danti Causa dai Signori: - [REDACTED]

[REDACTED], l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 rispondeva producendo, esclusivamente,

l'interrogazione di due contratti, di cui il primo registrato alla To 3 il 15.05.2019 al N. 4722 / serie 3T ed il secondo registrato sempre alla To 3 l'01.10.2019 al N. 9624 / serie 3T; l'**Agenzia delle Entrate di To 3** precisava altresì i relativi testi erano stati conservati dal richiedente la registrazione e pertanto lo scrivente ne otteneva su richiesta la tempestiva produzione dal CTP nominato.

- b) Il successivo 02.07.2024, facendo seguito alla medesima istanza formulata dal CTU, l'**Agenzia delle Entrate di Pinerolo**, per quanto di Sua competenza, rispondeva riferendo che a nome dei Signori - [REDACTED] [REDACTED] l'esito delle indagini era risultato negativo, mentre produceva un contratto di comodato d'uso registrato a nome della Signora [REDACTED] [REDACTED] precisando inoltre che lo stesso, identificato con protocollo n. 2020/03/869, non risultava timbrato in quanto a loro pervenuto durante il periodo emergenziale COVID 2019.

Ciò premesso, si procede di seguito ad esaminare i sopra descritti contratti e comodati prodotti dal CTP e/o dall'Agenzia delle Entrate di competenza.

[REDACTED] Via Sala N. 30 - disamina contratto registrato il 01.10.2019 al n. 9624/3T

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vedasi l'allegato 2.8

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Frossasco, Via Pascarenghi N. 1 - disamina contratto reg. il 15.05.2019 al n. 4722/3T.

Dall'esame di detto "contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitazione", registrato alla To 3 il 15.05.2019 al N. 4722 / serie 3T e prodotto dal CTP è emerso quanto di seguito riportato per punti (**vedasi l'allegato 7.4**).

- **Locatrice:** [REDACTED]
- **Conduttore:** [REDACTED]
- **Immobili concessi:** UU.II.UU. Fg. 30, N. 834, Subalterni 2 e 3.
- **Durata:** anni 4 dal 01.05.2019 al 30.04.2023 e ad oggi prorogato sino al 30.04.2027.
- **Canone:** €. 3.600,00 annui ovvero €. 300,00 / mese non aggiornabile con indici ISTAT.

[REDACTED] **rossasco, Via Pascarenghi N. 1 - disamina contratto reg. il 10.06.2020 al n. 869/3**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **vedasi Pallegato 8.4**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Prima di passare alla trattazione del successivo Quesito E, si ritiene doveroso segnalare che, sulla base delle sopra descritte indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi ulteriori contratti locativi e/o di comodato in essere riguardanti la restante massa immobiliare oggetto della presente relazione.

Quesito E -----

Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

Comune di Cantalupa (To), Via Sala n. 30

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **allegato 2.1**

[REDACTED] **folia n. 1 - alla n. 20**

[REDACTED]

GIUDIZIARIE

e da 22 a 26

foto 20 e 21

dalla n. 27 alla n. 39

dalla n. 40 alla n. 57

dalla n. 58 alla n. 70

dalla n. 71 alla n. 80

allegato 2.2

Comune di Cantalupa (To), terreni in Via Rossi s.n.c.:

Allegato 3.1

dalla n. 1 alla n. 8

dalla n. 9 alla n. 10 e dalla n. 16 alla n. 19

dalla n. 11 alla n. 15

Comune di Cantalupa (To) - Ireni entrostanti al Fg. 16

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **allegato 4.1** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Cantalupa (To), terreni entrostanti al Foglio 17

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **allegato 5.1** [REDACTED]

[REDACTED]

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (UU.II.UU.: Fg. 30, N. 834, Subb. 2, 3).

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura, impiantistiche e manutentive della porzione di fabbricato entrostante al mappale 834 del foglio 30 al Catasto Terreni e delle due unità immobiliari costituite sul medesimo ed oggi identificate al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 834, Subalterni 2 e 3, si invita a visionare le seguenti foto (**allegato 7.1**):

dalla n. 1 alla n. 14 che riprendono i locali abitativi ed accessori presenti al Piano Terreno e che sviluppano una superficie totale pari a mq. 56 circa.

dalla n. 15 alla n. 23 che riprendono i locali abitativi ed accessori presenti al Piano Primo e che sviluppano una superficie totale pari a mq. 59 circa.

dalla n. 24 alla n. 35 che riprendono l'area esterna prevalentemente destinata a giardino, in parte occupata da una tettoia ed oggi identificata al C.T. al Foglio 30 con i mappali nn. 823, 827, 825, 712, 707, 706 e 33.

dalla n. 36 alla n. 46 che riprendono infine gli accessi al Piano Seminterrato dal sopra descritto giardino ed i locali accessori presenti a tale piano che sviluppano una superficie totale di mq. 58 circa.

Si ritiene altresì doveroso precisare che l'autorimessa presente al suddetto piano non è ad oggi utilizzata come tale poiché l'unico punto che potrebbe garantire il passaggio di veicoli, peraltro di modeste dimensioni, è risultato chiuso con un tratto di recinzione lignea (vedasi le foto 34 e 35).

Si segnala inoltre che la posizione dei coni ottici fotografici risulta riportata nelle piante indicative restituite dal CTU ed unite all'allegato 7.2.

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (U.I.U.: Fg. 30, N. 836)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 8.1

dalla n. 1 alla n. 8 [REDACTED]

[REDACTED]

dalla n. 9 alla n. 13 che riprendono la facciata della porzione di fabbricato in esame rivolta

all'area esterna antistante "ballata" al mappale 834 [REDACTED]

[REDACTED]

dalla n. 14 alla n. 21 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 8.2

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (U.I.U.: Fg. 30, N. 835)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 9.1

dalla n. 1 alla n. 4 [REDACTED]

[REDACTED] (foto 1 e 2)

dalla n. 7 alla n. 12

dalla n. 13 alla n. 15 che riprendono la facciata della porzione di fabbricato in esame rivolta

all'area esterna antistante "bottega" ed i mappali 835, i relativi accessi alla porzione in parte

seminterrata e le particelle 622 e 623 costituenti di fatto la "stradina" laterale per l'accesso

pedonale e carroia all'ampia area esterna destinata prevalentemente a giardino e

entrostante al fabbricato di civile abitazione

dalla n. 16 alla n. 22

allegato 9.2

Le foto prodotte all'**allegato 10.1** descrivono nel dettaglio ed in più direzioni la
tettoia di antica epoca costruttiva presumibilmente entrostante ai mappali 33, 706 e
707 del medesimo foglio 30, ovvero non solo al mappale 33.

Si precisa infine che le riprese fotografiche unite sempre all'**allegato 10.1** e identificate con
nn. 9, 10 ed 11 riprendono la sopra descritta stradina laterale (mappali 622 e 623) sino a
raggiungere il punto di passaggio ad oggi chiuso con recinzione lignea che permetteva un
tempo di accedere al box auto - Fig. 30, N. 834, Sub. 3.

La posizione di tali foto risulta inoltre riportata nella pianta prodotta all'**all.to 10.2**.

Comune di Frossasco (To), terreni entrostanti al Fg. 4

allegato 12.1

Quesito F

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att.
c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.19.71.38.08 - fax 011.19.71.38.34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantalupa è emerso in sintesi quanto di seguito riportato per punti (vedasi il
C.D.U. aggiornato al 19.04.2024 ed unito all'**allegato 6**):

il **273** **16**

CI 3.8 aree residenziali parzialmente compromesse da costruzioni isolate di

recente formazione

274 **16** **GA**

aree agricole produttive ai fini agricoli e silvo pastorali

CI 3.8

423, 430, 434 e 439 **16**

CI 3.7 aree residenziali parzialmente compromesse da

costruzioni isolate di recente formazione

427 e 431 **16**

Bo 3.12 nuclei consolidati di antica formazione rurale

caratterizzati dall'agglomerazione in cascina di alcuni nuclei familiari annessi rurali

435 e 440 **16**

GA aree agricole produttive ai fini agricoli e

silvo pastorali

435, 384 e 385 **17**

trattasi di

pratica amministrativa autorizzante la ricostruzione del tratto di recinzione lato

pubblica via del mappale 88, foglio 18 di Via Sala n. 80

Concessione Edilizia N. 68/1981 del 11.05.1981

trattasi di pratica amministrativa autorizzante l'ampliamento del

fabbricato di Via Sala n. 80

Concessione Edilizia N. 06/1982 del 11.01.1982

trattasi di pratica amministrativa

autorizzante la costruzione di un tratto di recinzione lato pubblica via sul mappale

273 e 274, foglio 16 di Via Rossi s.n.c.

Concessione Edilizia N. 30/1984 del 17.05.1984

trattasi di

pratica amministrativa autorizzante la costruzione di un tratto di recinzione del

mappale 88, foglio 18 di Via Sala n. 30 rivolto verso l'allora N. 80, foglio 18

Concessione Edilizia N. 31/1984 del 17.05.1984

trattasi di pratica amministrativa

autorizzante la costruzione di un tratto di recinzione lato pubblica via sul

mappale 273, foglio 16 di Via Rossi s.n.c.

Concessione Edilizia N. 65/1988 del 30.08.1988

trattasi di

pratica amministrativa autorizzante la costruzione di una difesa spondale in

sacchi di pietra sul mappale 274, foglio 16 di Via Rossi s.n.c.

Concessione Edilizia N. 75/1994 del 21.10.1994

trattasi di pratica

amministrativa autorizzante la costruzione di una intercapedine al piano

seminterrato del fabbricato di via 322 n° 30

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 86/99/157 S. del 26.11.1999

trattasi di pratica amministrativa

autorizzante il mantenimento delle tettoie presenti sul mappale 273, foglio 16 di

Via Rossi s.n.c.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 182/01/281 S. del 13.12.2001

trattasi di pratica amministrativa autorizzante l'ampliamento del basso

fabbricato con soprastante terrazzo in aderenza al fabbricato residenziale di Via

Salta n° 30

Declaratoria di Inizio Attività N. 79/2006 depositata il 31.07.2006 al n° protocollo n. 4943

trattasi di pratica amministrativa autorizzante la realizzazione di

recinzione con relativi accessi sui mappali 416, 417, 422 e 424, foglio 16 di Strada

Martina

allegato 2.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 3.1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 3.1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegato 2.1, foto 61

[REDACTED] foto 24 e 25

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foto 56 e 57

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foto 20 - accesso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

allegato 3.1, foto 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Frossasco è emerso in sintesi quanto di seguito riportato per punti (vedasi il C.D.U. aggiornato al 23.04.2024 ed unito all'**allegato 13**):

— i mappali **706, 712, 707, 623, 827, 825, 823 e 622** del Foglio **30** ricadono in zona **"A"** del P.R.G.C. Vigente, ovvero in **"nucleo centrale storico"**; area normata dagli articoli 17, 18 e 19 delle N.T.A. Nello specifico, la zona "A" *"si riferisce a nucleo di più antica formazione che comprende il tessuto edilizio edificato di antico impianto da sottoporre a conservazione e a tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed s.m.i.; esso è dotato di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale"*.

— inoltre, i fabbricati che insistono sui mappali **706 e 707** del Foglio **30** sono soggetti alle prescrizioni del punto n. **"40"** della *"tabella degli interventi e prescrizioni per gli edifici o complessi di edifici situati in centro storico"*.

aree agricole di pregio sotto il profilo culturale

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Frossasco, il Tecnico medesimo ha reperito in ordine temporale le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Nulla Osta N. 16/1961 del 30.12.1961**, rilasciato a [REDACTED] per
"ampliamento e sopraelevazione di una casetta ad uso di civile abitazione"
(trattasi della porzione di fabbricato di Via Pascarenghi n. 1 ad oggi insistente
sulla particella 834, foglio 30); seguiva in data 17.12.1963 il rilascio della
relativa dichiarazione di abitabilità.
- 2) **Concessione Edilizia N. 12/1986 del 20.03.1986**, rilasciata a [REDACTED] per
"restauro e risanamento igienico di fabbricato di civile abitazione a 2° p.f.t.
insistente sulla particella 710, foglio 30" (trattasi nuovamente della porzione di
fabbricato di Via Pascarenghi n. 1 ad oggi insistente sulla particella 834, foglio
30). L'intervento consiste, in sintesi, nell'aggiunta ai Piani Terreno e Primo di: -
un bagno, - terrazzo, - scala di collegamento tra i piani interrato e terreno e - un
corpo scala interno a chiocciola. L'Inizio Lavori risulta dichiarato al 15.04.1986.
- 3) **Denuncia di Inizio Attività depositata il 14.11.1995 al protocollo n. 5238** da

██████████ per "ricostruzione di muro di cinta in pietra della lunghezza di ml. 16.00 circa con nuovo muro in cls. intonacato a civile colore bianco, larghezza cm. 25 circa ed altezza cm. 80 circa, oltre ad un ulteriore tratto di muro di cinta sempre in cls. colore bianco della lunghezza di ml. 3.50 circa, larghezza cm. 25 circa ed altezza cm. 125 circa". La Fine Lavori risulta dichiarata al 11.11.1998 - (trattasi del muro di cinta collocato a confine lungo gli odierni mappali 823, 825 ed 827, foglio 30).

- 4) Denuncia di Inizio Attività depositata il 19.10.2006 al protocollo n. 5317 da ██████████ per "sostituzione del manto di copertura con coppi alla piemontese e rifacimento dell'orditura primaria e secondaria lignea" - (trattasi di pratica amministrativa riguardante il tetto dell'intero fabbricato di Via Pascarenghi n. 1).

Irregolarità edilizie sul fabbricato abitativo di Via Pascarenghi 1.

— In relazione alla porzione di fabbricato ad oggi insistente sulla particella 834, foglio 30, dal raffronto tra lo stato di fatto accertato sui luoghi (vedasi le piante unite all'allegato 7.2) e l'elaborato grafico unito al Concessione Edilizia N. 12/1986 del 20.03.1986, che rappresenta l'ultimo stato edilizio assentito per la suddetta porzione di fabbricato (mappale 834), sono emerse le seguenti **Principali** irregolarità edilizie:

- Nella porzione accessoria al piano seminterrato: realizzazione di due setti presumibilmente in cemento armato e probabilmente svolgenti funzione di sostegno per la rampa di discesa dal piano terreno;
- Nella porzione abitativa al piano terreno (1° f.t.): realizzazione di un pianerottolo di sbarco per l'arrivo della rampa di salita dal piano seminterrato, realizzazione di una scala interna circolare anziché quadrata come ipotizzata a progetto e demolizione di un muretto basso in cucina al fine di creare un unico vano;
- Nella porzione abitativa al piano primo (2° f.t.): spostamento della porta di

accesso alla camera lato via pubblica lungo la medesima parete e realizzazione della medesima scala a pianta circolare anziché quadrata come prevista a progetto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allegati 8.2 e 9.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sanatoria irregolarità sul fabbricato abitativo di Via Pascarenghi 1.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in relazione alle irregolarità accertate sulla porzione di fabbricato insistente sulla particella 834, **lo stesso ha riferito che le sopra descritte difformità potranno essere sanate depositando una S.C.I.A. di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, i cui costi ammontano ad oggi ad €. 120,00 per i diritti di segreteria da versare al deposito e a non meno di €. 516,00 per la sanzione amministrativa; sanzione che verrà calcolata con precisione solo al momento dell'istruttoria edilizia della S.C.I.A. e che ad oggi il CTU stima in via indicativa e prudenziale in €. 3.000,00. L'U.T. ha altresì aggiunto che nel corso dell'istruttoria sarà altresì necessario il deposito di una denuncia strutturale postuma e/o una dichiarazione di idoneità statica per le difformità strutturali accertate e accertande nel corso della medesima istruttoria ed anche, presumibilmente, il parere della Soprintendenza.**

A tali costi occorre ancora aggiungere un importo compreso tra €. 2.000,00 ed €. 4.000,00 (oltre gli oneri dovuti per legge) per la redazione e deposito della pratica di sanatoria, ovvero sia quella di natura amministrativa che quella di natura strutturale. Sentito nuovamente l'U.T. Comunale in relazione alle irregolarità accertate sulle porzioni di fabbricato insistenti sulle particelle 836 ed 835, lo stesso ha riferito che, ai fini di una sanatoria edilizia, occorre in primo luogo reperire una mappa al Catasto Terreni risalente ad epoca anteriore al 1967 per attestare che l'attuale sagoma delle porzioni oggetto di esame sia conforme a quella dichiarata in mappa C.T.; ciò considerato che quanto rappresentato nella succitata D.I.A. depositata il 19.10.2006 rappresenta uno stato edilizio di "rappresentazione" e che quanto ad oggi dichiarato in scheda al Catasto Fabbricati non corrisponde completamente allo stato di fatto.

In caso di esito positivo di tale indagine catastale all'impianto e fatte le dovute ulteriori necessarie indagini di natura strutturale in relazione agli accertati ampliamenti al piano seminterrato, le difformità rilevate potrebbero essere sanate depositando una domanda di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001, i cui costi ammontano ad oggi a non meno di €. 200,00 per i diritti di segreteria da versare al deposito e ad un ulteriore importo per la dovuta sanzione amministrativa; sanzione che, anche in tal caso, verrà calcolata con precisione solo al momento dell'istruttoria edilizia del P. di C. e che ad oggi il CTU stima in via indicativa e prudenziale in €. 3.000,00 per ciascuna porzione di fabbricato (mappale 836 e mappale 835).

L'U.T. ha altresì aggiunto che nel corso dell'istruttoria sarà altresì necessario il deposito di una denuncia strutturale postuma e/o una dichiarazione di idoneità statica per le difformità strutturali accertate e accertande nel corso della medesima istruttoria.

A tali costi occorre ancora aggiungere un importo compreso tra €. 1.000,00 ed €. 3.000,00 (oltre gli oneri dovuti per legge) per la redazione e deposito della pratica di sanatoria, ovvero sia quella di natura amministrativa che quella di natura strutturale; importo da considerare per ciascuna porzione di fabbricato in vertenza.

Quesito G

Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*.

Ciò premesso, in relazione alla prima parte del Quesito, lo scrivente si trova costretto a riservarsi in quanto i fabbricati di [REDACTED] e di Via Pascarenghi n. 1 a Frossasco non sono ad oggi costituiti in Condominio.

Per quanto concerne invece alla sussistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi alla massa immobiliare pignorata, si è in grado di riferire che sulla base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 12.06.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo a nome di [REDACTED], a parte le formalità pregiudizievoli meglio descritte alle precedenti pagine, non risultano pendenti sui beni in vertenza ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesito H

Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.

La stima dei valori totali dei diversi immobili di varia natura cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nelle rispettive zone di ubicazione di Cantalupa e Frossasco, delle consistenze e distribuzioni interne (quest'ultime per i soli beni a destinazione residenziale meglio rappresentate nelle planimetrie indicative dei singoli piani poste agli **allegati 2.2, 7.2, 8.2, 9.2 e 10.2**), degli stati di occupazione precisati al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive di ogni singolo bene facente

parte della massa immobiliare in vertenza (ovvero età, qualità e stato per i fabbricati di civile abitazione e relative pertinenze), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione dei più probabili Valori Attuali di Mercato, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando il valore di ogni singolo immobile o gruppo di immobili già descritto / i al Quesito A a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Comune di Cantalupa (To), Via Sala n. 30

SUPERFICI COMMERCIALI CATASTALI

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO

[REDACTED]

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

€ 230.000,00 (diconsi euro duecento trenta mila / 00)

Comune di Cantalupa (To), terreni in Via Rossi s.n.c.

SUPERFICI COPERTE E CATASTALI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

€ 68.000,00 (diconsi euro sessantotto mila / 00)

Comune di Cantalupa (To), terreni entrostanti al Fg. 16.

SUPERFICI CATASTALI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SUPERFICI CATASTALI

[REDACTED]

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

AL 3° ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

€ 3.600,00 (diconsi euro tremila / 00)

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (UU.II.UU.: Fg. 30, N. 834, Subb. 2, 3).

SUPERFICI COMMERCIALI.

Unità abitativa al piano terreno (SUB. 2)	= mq.	56 c.a.
Unità abitativa al piano primo (SUB. 2)	= mq.	59 c.a.
Locali accessori al piano seminterrato (SUB. 2)	= mq.	23 c.a.
Autorimessa al piano seminterrato (SUB. 3)	= mq.	35 c.a.

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO.

Unità abitativa al piano terreno (SUB. 2)	= € / mq.	840,00.
---	-----------	---------

Unità abitativa al piano primo (SUB. 2)	= €. / mq.	840,00.
Locali accessori al piano seminterrato (SUB. 2)	= €. / mq.	290,00.
Autorimessa al piano seminterrato (SUB. 3)	= €. / mq.	440,00.

Valore complessivo = -----
(mq. 56 x €. / mq. 840,00 + mq. 59 x €. / mq. 840,00 + mq. 23 x €. / mq. 290,00 + mq. 35 x
€. / mq. 440,00) = €. 118.670,00, arrotondabili ad €. 119.000,00. Si segnala che nei valori
parametrici al mq. sopra indicati per le diverse parti costituenti la porzione del fabbricato è
stato ricompreso in modo proporzionale il valore del sottotetto e quello del relativo Lotto di
terreno identificato al Fg. 30, N. 834, Ente Urbano di are 00.81.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 2 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il
13.05.2024 in quanto i sovrastimati valori parametrici tengono già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per le attività di Sanatoria meglio descritte nel dettaglio al Quesito F = €. 6.500,00.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito D = 15 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 119.000,00 x (2 % + 15 %)) + €. 6.500,00 = €. 26.730,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 92.270,00, ovvero €. 119.000,00 - €. 26.730,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo arrotondato diviene pari a:

€. 92.000,00 (diconsi euro novantadue mila / 00).

Frossasco, Via Pascarengi n. 1 - (U.I.U.: Fg. 30, N. 836).

SUPERFICI COMMERCIALI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] € 25.000,00 (diconsi euro ventisei mila / 00).

Frossasco, Via Pascarenghi n. 1 - (U.I.U.: Fg. 30, N. 835).

SUPERFICI COMMERCIALI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

VALORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE

€ 22.000,00 (diconsi euro ventidue mila / 00)

Frossasco, Via Pascarenghi 1 - (C.T. nn. 33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827).

SUPERFICI CATASTALI.

Mappale 622, Foglio 30	= mq.	8.
Mappale 623, Foglio 30	= mq.	8.
Mappale 706, Foglio 30	= mq.	68.
Mappale 707, Foglio 30	= mq.	67.
Mappale 712, Foglio 30	= mq.	71.
Mappale 823, Foglio 30	= mq.	2.
Mappale 825, Foglio 30	= mq.	9.
Mappale 827, Foglio 30	= mq.	2.

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO.

Mappale 622, Foglio 30	= €. / mq.	20,00.
Mappale 623, Foglio 30	= €. / mq.	20,00.
Mappale 706, Foglio 30	= €. / mq.	45,00.
Mappale 707, Foglio 30	= €. / mq.	45,00.
Mappale 712, Foglio 30	= €. / mq.	45,00.

Mappale 823, Foglio 30 = €. / mq. 45,00.

Mappale 825, Foglio 30 = €. / mq. 45,00.

Mappale 827, Foglio 30 = €. / mq. 45,00.

Valore complessivo = -----

(mq. 8 x €. / mq. 20,00 + mq. 8 x €. / mq. 20,00 + mq. 68 x €. / mq. 45,00 + mq. 67 x €. /

mq. 45,00 + mq. 71 x €. / mq. 45,00 + mq. 2 x €. / mq. 45,00 + mq. 9 x €. / mq. 45,00 +

mq. 2 x €. / mq. 45,00) = €. 10.175,00, arrotondabili ad €. 10.200,00. Si segnala che nei

valori parametrici al mq. sopra indicati si è considerata l'attuale effettiva destinazione d'uso

delle particelle in esame, ovvero stradina laterale di accesso al LOTTO, cortile e giardino.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni pignorati = 2 %.

2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il
13.05.2024 in quanto i sovrastimati valori parametrici tengono già conto dello stato conservativo.

3) Trattandosi di aree esterne accessorie (stradina, cortile e giardino) al fabbricato residenziale di Via
Pascarenghi N. 1 non si ritiene di dover applicare alcuna riduzione di natura edilizia.

4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito D = 15 % (trattandosi di aree di fatto nella
disponibilità delle UU.II.UU. Fg. 30, N. 834, Subalterni 2 e 3).

5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 10.200,00 x (2 % + 15 %)) = €. 1.734,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 8.466,00, ovvero €. 10.200,00 - €. 1.734,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo arrotondato diviene pari a:

€. 9.000,00 (diconsi euro nove mila / 00).

SUPERFICIE COPERTA - U.I.U. Fg. 30 - N. 33 - SUB. 1.

S.C. tettoia insistente sul mappale 33, Foglio 30 = mq. 72 c.a.

VALORE PARAMETRICO DESUNTO DALLE INDAGINI DI MERCATO.

S.C. tettoia insistente sul mappale 33, Foglio 30 = €. / mq. 250,00.

Valore complessivo = -----

(mq. 72 x €. / mq. 250,00) = €. 18.000,00. Si segnala che nel valore parametrico al mq.
sopra indicato si è considerato inoltre il valore del relativo sedime di pertinenza.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 2 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il
13.05.2024 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Trattandosi di manufatto presumibilmente ante 1967 non si ritiene di dover applicare alcuna
riduzione di natura edilizia.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito D = 0 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 18.000,00 x (2 %)) = €. 360,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 17.640,00, ovvero €. 18.000,00 - €. 360,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo arrotondato diviene pari a:

€. 18.000,00 (diconsi euro diciotto mila / 00).

Comune di Frossasco (To), terreni entrostanti al Fg. 4

SUPERFICI CATASTALI

VALORI PARAMETRICI DESUNTI DALLE INDAGINI DI MERCATO

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] € 2.000,00 (diconsi euro nove mila / 00).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesiti I e L -----

Accerti se i beni sono comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore
proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante congruagli e/
frazionamenti (indicandone i presumibili costi).

In caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con
formazione di quote di natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di
diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata dai condividenti circa il
contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli
immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante congruagli di
denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite
per effetto della divisione.

Premesso che, sulla scorta della ricostruzione operata dallo scrivente alle pagine

precedenti, rispetto all'intera massa immobiliare oggetto di divisione **spettano a ciascuna delle parti i seguenti Diritti e relative Quote sulle rispettive Unità Negoziali NN. 1 e 2, meglio identificate nella seconda denuncia di successione testamentaria da intendersi sostitutiva alla precedente per "errata indicazione di quote di proprietà; giusta denuncia registrata a Pinerolo il 06.12.2010 al N. 1712/9990 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 14.01.2011 ai NN. 418/311.**

Sull'Unità Negoziale N. 1 costituita da:

[REDACTED]

Al C.F. di Frossasco: - UU.II.UU. identificate al Fg. 30, N. 834, Subb. 2 e 3.

Manca l'indicazione in successione del mappale 834, Fg. 30 al C.T.

[REDACTED]

Al C.T. di Frossasco: - mappali identificati al Fg. 30, NN. 33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827.

Manca l'indicazione in successione della U.I.U. Fg. 30, N. 33, Sub. 1 al C.F.

Spettano a TRAVERS Fiordalisa

[REDACTED]

Spetta a RIGHERO Sergio

[REDACTED]

Spetta a RIGHERO Franco

[REDACTED]

Sull'Unità Negoziale N. 2 costituita da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Spetta a TRAVERS Fiordalisa (già piena proprietaria per la quota di 1/2)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Spetta a RIGHERO Sergio

[REDACTED]

Spetta a RIGHERO Franco

[REDACTED]

[REDACTED]

Ciò premesso e considerati gli attuali valori di mercato stimati dal CTU alle precedenti pagine, che portano ad un totale complessivo dell'intera massa immobiliare (Unità Negoziale N. 1 + Unità Negoziale N. 2) pari ad [REDACTED]

e l'età dell'Usufruttuaria (80 anni), i rispettivi valori dei sopra descritti Diritti spettanti ai condividenti, da intendersi calcolati sulla base delle relative Quote di spettanza, sono pari a:

Sugli immobili costituenti l'Unità Negoziale N. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sugli immobili costituenti l'Unità Negoziale N. 2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla luce di quanto sopra, ovvero di tutti i Diritti e relative Quote di spettanza sulle due Unità Negoziali costituenti la massa immobiliare oggetto di trattazione, si riesumano di seguito i valori totali spettanti a ciascuno nel rispetto dei sopra descritti Diritti e Quote relative:

LA TRAVERS Fiordalisa	€ 282.412,50
-----------------------	--------------

LA RIGHERO Sergio	€ 125.093,75
-------------------	--------------

LA RIGHERO Franco	€ 125.093,75
-------------------	--------------

Detto ciò, il CTU si permette di sottoporre all'attenzione delle Parti costituite e dell'Organo Giudicante il seguente progetto divisionale che tratta entrambe le unità negoziali per il Diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1 / 1.

Si elencano di seguito, per ciascuno dei tre LOTTI facenti parte del progetto divisionale, le generalità degli immobili in assegnazione, il corrispondente valore attuale di mercato del LOTTO, il soggetto assegnatario, la relativa quota complessiva di spettanza ed il conguaglio a debito o credito.

PROGETTO DIVISIONALE.

LOTTO PRIMO (per la piena proprietà e quota di 1/1).

Immobili in assegnazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore totale di mercato degli immobili in assegnazione:

[REDACTED]

Subetto assegnatario:

[REDACTED]

Valore della quota totale di spettanza:

[REDACTED]

Conguaglio a credito:

[REDACTED]

LOTTO SECONDO (per la piena proprietà e quota di 1/1):

Immobili in assegnazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si precisa che i sopra descritti mappali numeri 835 ed 836 del Foglio 30 al Catasto Terreni restano gravati di servitù di passaggio pedonale e carraia in favore del mappale numero 834, Foglio 30 al Catasto Terreni ed in particolare in favore dell'Unità Immobiliare Urbana ad oggi identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 30, Particella 834, Subalterno 3, ovvero in favore dell'autorimessa al piano seminterrato della porzione di fabbricato residenziale di Via Pascarenghi N. 1 in Frossasco.

Valore totale di mercato degli immobili in assegnazione

Soggetto assegnatario:

Valore della quota totale di spettanza

Conguaglio a debito

LOTTO TERZO (per la piena proprietà e quota di 1/1).

Immobili in assegnazione:

Al C.T. di Frossasco: - mappale identificato al Fg. 30, N. 834.

Al C.F. di Frossasco: - UU.II.UU. identificate al Fg. 30, N. 834, Subb. 2 e 3.

Al C.T. di Frossasco: - mappali identificati al Fg. 30, NN. 33, 622, 623, 706, 707, 712, 823, 825 ed 827.

Al C.F. di Frossasco: - U.I.U. identificata al Fg. 30, N. 33, Sub. 1.

Valore totale di mercato degli immobili in assegnazione:

€ 119.000,00.

Soggetto assegnatario:

Valore della quota totale di spettanza

Conguaglio a debito

allegato 14

Quesito N -----

Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari.

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e-mail: arch.torchia@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 01 agosto 2024.

In fede,

Raffaele Torchia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®