



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

Avv. Dania MOLINARI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2024



TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it



tecnico incaricato: Francesco Lovecchio

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Oggetto della presente relazione sono due appezzamenti di terreno siti in Comune di Chieri (TO), accessibili mediante passaggio su una strada interna dipartentesi dalla Via Gastaldi e formanti un solo corpo alle generali coerenze dei mappali 666, 755, 262 e 278 del foglio 52 e dei mappali 417 e 413 del foglio 48.

Detti appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Chieri (TO), come segue:

- **Foglio 52, Particella 446** – Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 5,10, Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario 3,42, dati derivanti dal "FRAZIONAMENTO del 02/03/1990 Pratica n. 767031 in atti dal 05/11/2002 (n. 264.1/1990)" - ex Foglio 52 N. 359 - già N. 211.
- **Foglio 52, Particella 758** – Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 23,65, Reddito Dominicale Euro 23,82, Reddito Agrario 15,88, dati derivanti dal "FRAZIONAMENTO del 30/09/2003 Pratica n. 806337 in atti dal 30/09/2003 (n. 13411.1/2003)" - ex Foglio 52 N. 753 - già N. 447 e precedentemente N. 211.

I suddetti terreni risultano correttamente intestati alla società "****DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1", a seguito di "Atto del 11/04/2017 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 81854 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 11666.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 03/05/2017".

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.875,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 361.600,00
Data della valutazione:	01/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Dania MOLINARI, in data 03/05/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso i terreni in oggetto.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che non risultano registrati contratti di locazione/comodati al soggetto debitore in qualità di dante causa.

Dalla relazione depositata dal custode nominato Avv. Dania MOLINARI, emerge che si tratta di un ampio terreno seminato a prato, non recintato e privo di indicazioni, cartelli o segnali che denotino l'occupazione da parte del proprietario o di terzi.

Gli immobili risultano, pertanto, a disposizione del debitore, quale società ***DATO OSCURATO***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 06/05/2024, sulle entità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva site in Chieri (TO), quali appezzamenti di terreno censiti al Fg. 52 NN. 446-758, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sopra riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle suddette formalità (pignoramenti e ipoteca volontaria) sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati presumibilmente in circa € 623,00 (€ 294,00 per ciascun pignoramento ed € 35,00 per l'ipoteca volontaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità. Per quanto riguarda le domande giudiziali non potrà procedersi a cancellazione in tale sede, ma solamente con provvedimento emesso dal G.I. di merito.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sugli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risultano liberi da tali pesi e di proprietà della società ***DATO OSCURATO***, in forza di atto di atto di conferimento in società a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 11/04/2017 rep. n. 81854/38008, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03/05/2017 ai numeri 17467/11666.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 19/12/2016 a TORINO 2 ai nn. 50511/9087, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a rogito Notaio Leonardo DE LUCA del 16/12/2016 rep. n. 20615/15084, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***,
 Importo ipoteca: € 900.000,00
 Importo capitale: € 450.000,00
 Durata ipoteca: 28 anni e 5 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 22/01/2024 a TORINO 2 ai nn. 2855/2176, in forza di atto giudiziario emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO in data 13/01/2024 rep. n. 27781/2023, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***

La formalità risulta gravare solamente sui terreni in oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

pignoramento trascritto il 24/09/2005 a TORINO 2 ai nn. 44748/28391, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 20/09/2005 rep. n. 2392/2005, a favore di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***.

La formalità colpisce anche altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, pertanto, sarà da cancellare limitatamente all'immobile colpito oggetto di pignoramento di cui al Fg. 52 N. 446.

4.2.3. Altre trascrizioni:

domanda giudiziale del 04/03/2004 rep. n. 1420, trascritta il 16/03/2004 a TORINO 2 ai nn. 12695/8496, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** / ***DATO OSCURATO*** / ***DATO OSCURATO***, derivante da dichiarazione di nullità atti. La formalità è riferita solamente a Fg. 52 N. 446 e potrà essere cancellata solamente dal G.I. di merito.

NOTA: "PIACCIA ALL'ILL.MO TRIBUNALE DI TORINO C) ACCERTARE E DICHIARARE LA NULLITA E COMUNQUE L'INVALIDITA, INEFFICACIA E/O INOPPONIBILITA NEI CONFRONTI DELLA ***DATO OSCURATO*** TANTO DEL PRELIMINARE INTERCORSO IN DATA 18.12.2003 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** DA UN LATO E LA ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO*** DALL'ALTRO (CON ATTO PUBBLICO IN DATA 18.12.2003 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GIUSEPPE VOLPE N. 83.528 REP.RIO), TRASCRITTO IN DATA 23.12.2003 NEI RR.II. DELLA CONSERVATORIA DI TORINO II AL N. 58625 DI REGISTRO GENERALE E N. 39160 DI REGISTRO PARTICOLARE, CON IL QUALE IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** HA PROMESSO DI VENDERE ALLA ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO*** (IN FAVORE DI CIASCUNA DELLE SOCIETA PER LA RISPETTIVA QUOTA DI 1/2) IL TERRENO SITO IN CHIERI(TO) VIA GASTALDI ED IDENTIFICATI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 52, MAPPALE N. 446, QUANTO DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE"

domanda giudiziale del 04/03/2004 rep. n. 1420, trascritta il 16/03/2004 a TORINO 2 ai nn. 12696/8497, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a Fg. 52 NN. 446-278-447/P e potrà essere cancellata solamente dal G.I. di merito.

NOTA: "PIACCIA ALL'ILL.MO TRIBUNALE DI TORINO.... D) PRESO E DATO ATTO DELLA FORMALE ED ESPRESSA RATIFICA DA PARTE DELLA ***DATO OSCURATO***, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, SIGNOR ***DATO OSCURATO***, DEL PRELIMINARE IN DATA 04.07.2001 PER CUI E CAUSA COME SOTTOSCRITTO DAL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** RITENUTA LA VALIDITA ED EFFICACIA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA INTERCORSO IN DATA 04.07.2001 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** E LA ***DATO OSCURATO*** PRESO

*E DATO ATTO CHE LA ***DATO OSCURATO*** OFFRE DI ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONE DA ESSA ASSUNTE CON IL PRELIMINARE IN DATA 04.07.2001 DEDOTTO IN CAUSA, EMETTERE SENTENZA COSTITUTIVA EX ART. 2932 C.C. CHE PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO PER FATTO E CONTRARIA VOLONTA' DEL ***DATO OSCURATO*** E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN CAPO ALLA ***DATO OSCURATO*** L'APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN CHIERI, VIA DEGLI OLMI / VIA GASTALDI IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 52 MAPPALI 278 - 446 - 447 PARTE, CON ACCESSO COSI' COME PREVISTO DAL PEC APPROVATO E PRECISAMENTE: TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO IN ZONA DI PRGC DENOMINATA " BR3" DI SUPERFICIE FONDARIA PARI A MQ.2377, CON UNA VOLUMETRIA EDIFICABILE COMPLESSIVA DI 6586 MC., COSI' COME RISULTA DAL PROGETTO D PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PRESENTATO AL COMUNE DI CHIERI IN DATA 06.04.1995 (PROT. 95989), IL TUTTO COME RISULTANTE POSTO ALLE COERENZE: MAPPALI 142 - 440 - 126 - 417 - 416 - 445 - 448 - 143 - 243 - 279 - DEL FOGLIO 52, AUTORIZZANDO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO II A PROVVEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA"*

domanda giudiziale del 04/03/2004 rep. n. 1420, trascritta il 16/03/2004 a TORINO 2 ai nn. 12697/8498, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** / ***DATO OSCURATO***, derivante da accertamento simulazione atti.

La formalità è riferita solamente a Fg. 52 NN. 446-447-143/P e potrà essere cancellata solamente dal G.I. di merito.

NOTA: "PIACCIA ALL'ILL.MO TRIBUNALE DI TORINO: A) ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA E QUINDI L'INESISTENZA E/O LA NULLITA' ED IN OGNI CASO L'INVALIDITA' ED INEFFICACIA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA APPARENTEMENTE INTERCORSO IN DATA 23.12.2002 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** E LA ***DATO OSCURATO*** (CON FIRME AUTENTICATE A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT.SSA ENZA LAURA CARBONARO N. 73.373 REP.RIO N. 7.380 RACCOLTA), TRASCRITTO IN DATA 11.01.2003 NEI RR.II DELLA CONSERVATORIA DI TORINO II AL N. 1590 DI REGISTRO GENERALE E N. 1211 DI REGISTRO PARTICOLARE, CON IL QUALE IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** HA PROMESSO DI VENDERE ALLA ***DATO OSCURATO*** I TERRENI SITI IN CHIERI (TO) VIA GASTALDI ED IDENTIFICATI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 52, MAPPALI NN. 446, 447 E 143 PARTE B) ACCERTARE E DICHIARARE LA NULLITA' E COMUNQUE L'INVALIDITA', INEFFICACIA E/O INOPPONIBILITA' NEI CONFRONTI DELLA ***DATO OSCURATO*** TANTO DEL PRELIMINARE INTERCORSO IN DATA 23.12.2002 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** E LA ***DATO OSCURATO*** (CON FIRME AUTENTICATE A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT.SSA ENZA LAURA CARBONARO N. 73.373 REP.RIO N. 7.380 RACCOLTA), TRASCRITTO IN DATA 11.01.2003 NEI RR.II. DELLA CONSERVATORIA DI TORINO II AL N. 1590 DI REGISTRO GENERALE E N. 1211 DI REGISTRO PARTICOLARE CON IL QUALE IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** HA PROMESSO DI VENDERE ALLA ***DATO OSCURATO*** I TERRENI SITI IN CHIERI (TO) VIA GASTALDI ED IDENTIFICATI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 52, MAPPALI 446, 447 E 143 PARTE, QUANTO DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE"

domanda giudiziale del 05/04/2004 rep. n. 1880, trascritta il 17/04/2004 a TORINO 2 ai nn. 17723/11931, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** / ***DATO OSCURATO*** / ***DATO OSCURATO***, derivante da dichiarazione di nullità atti. La formalità è riferita solamente a Fg. 52 N. 758 e potrà essere cancellata solamente dal G.I. di merito.

NOTA: "PIACCIA ALL'ILL.MO TRIBUNALE DI TORINO....." ACCERTARE E DICHIARARE LA NULLITA' E COMUNQUE L'INVALIDITA', INEFFICACIA E/O INOPPONIBILITA' NEI CONFRONTI DELLA ***DATO OSCURATO*** TANTO DEL PRELIMINARE INTERCORSO IN DATA 03.12.2003 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** DA UN LATO E LA ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO*** DALL'ALTRO (CON ATTO PUBBLICO IN DATA 03.12.2003 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GIUSEPPE VOLPE N. 83264 REP.RIO), TRASCRITTO IN DATA 16.12.2003 NEI RR.II DELLA CONSERVATORIA DI TORINO II AL N. 57152 DI REGISTRO GENERALE E N. 38193 DI REGISTRO PARTICOLARE, CON IL QUALE IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** HA PROMESSO DI VENDERE ALLA ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO*** (IN FAVORE DI CIASCUNA DELLE DETTE

SOCIETA PER LA RISPETTIVA QUOTA DI 1/2) IL TERRENO SITO IN CHIERI (TO) VIA GASTALDI ED IDENTIFICATO IN CATASTOTERRENI AL FOGLIO 52, MAPPALE N. 758, QUANTO DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE".

domanda giudiziale del 05/04/2004 rep. n. 1880, trascritta il 17/04/2004 a TORINO 2 ai nn. 17724/11932, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a Fg. 52 N 758 e potrà essere cancellata solamente dal G.I. di merito.

NOTA: "PIACCIA ALL'ILL.MO TRIBUNALE DI TORINO" PRESO E DATO ATTO DELLA FORMALE ED ESPRESSA RATIFICA DA PARTE DELLA ***DATO OSCURATO***, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, SIGNOR ***DATO OSCURATO***, DEL PRELIMINARE IN DATA 04.07.2001 PER CUI E CAUSA COME SOTTOSCRITTO DAL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** RITENUTA LA VALIDITA ED EFFICACIA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA INTERCORSO IN DATA 04.07.2001 TRA IL SIGNOR ***DATO OSCURATO*** E LA ***DATO OSCURATO*** ACCERTATO CHE IL MAPPALE GIA CONTRADDISTINTO COME N. 447 - PARTE - DEL FOGLIO 52 N.C.T. COSI COME PROMESSO IN VENDITA DAL ***DATO OSCURATO*** ALLA ***DATO OSCURATO***, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL MAGGIOR DISTACCO DI CUI AL DETTO MAPPALE N. 447, E OGGI CONTRADDISTINTO DAL N. 758, OGGETTO DEL PRELIMINARE ***DATO OSCURATO***/***DATO OSCURATO*** - ***DATO OSCURATO*** IN DATA 03.12.2003 QUI IMPUGNATO. PRESO E DATO ATTO CHE LA ***DATO OSCURATO*** OFFRE DI ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI DA ESSA ASSUNTE CON IL PRELIMINARE IN DATA 04.07.2001 DEDOTTO IN CAUSA, EMETTERE SENTENZA COSTITUTIVA EX ART. 2932 C.C. CHE PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO PER FATTO E CONTRARIA VOLONTA DEL ***DATO OSCURATO*** E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN CAPO ALLA ***DATO OSCURATO*** L'APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN CHIERI, VIA DEGLI OLMI/VIA GASTALDI, IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 52 MAPPALE 278 - 446 - 447 PARTE (QUEST'ULTIMO ORA CONTRADDISTINTO CON IL N. 758), CON ACCESSO COSI COME PREVISTO DAL PEC APPROVATO E PRECISAMENTE: TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO IN ZONA DI PRGC DENOMINATA "BR3" DI SUPERFICIE FONDARIA PARI A MQ. 2377, CON UNA VOLUMETRIA EDIFICABILE COMPLESSIVA DI 6586 MC, COSI COME RISULTA DAL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PRESENTATO AL COMUNE DI CHIERI IN DATA 06.04.1995 (PROT. 95989), IL TUTTO COME RISULTANTE POSTO ALLE COERENZE: MAPPALE 142 - 440 - 126 - 417 - 416 - 445 - 448 - 143 - 243 - 279 DEL FOGLIO 52, AUTORIZZANDO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO II A PROVVEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA".

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, si fa presente che trattasi di due appezzamenti di terreno e che detti immobili non costituiscono condominio, pertanto non sono presente dotazioni condominiali, né oneri e/o spese condominiali di gestione insolute.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 06/05/2024, sono risultate diverse trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, riportate al paragrafo precedente.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale società ***DATO OSCURATO***, nonché in capo ai precedenti proprietari, effettuata in data 03/05/2024 presso il casellario di iscrizione a ruolo, sono risultati diversi procedimenti per i quali vengono allegati gli estratti trasmessi e/o prodotti, precisando che non risultano indicazioni se gli stessi gravino sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva o su altri immobili non in oggetto. Si rimanda alle trascrizioni delle domande giudiziali sopra riportate, facendo presente che, per quanto riguarda le cause civili riunite R.G. n. 7805/2004 e R.G. n. 10976/2004 promosse da ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, lo scrivente ha richiesto copia della Sentenza n. 6826/08 che viene allegata alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 22/01/2024 ai numeri 2855/2176. In tale data, gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, risultavano in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 della società ***DATO OSCURATO***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 06/05/2024, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà degli appezzamenti di terreno in oggetto, sotto riportati.

Si segnalano, altresì, le seguenti trascrizioni:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Enza Laura CARBONARO in data 23/12/2002 rep. n. 73373 e trascritta a TORINO 2 in data 11/01/2023 ai nn. 1590/1211, avente ad oggetto il preliminare di compravendita, tra gli altri, degli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 52 N. 446 e N. 447 (ora N. 758) sottoscritto tra il sig. ***DATO OSCURATO*** e la ***DATO OSCURATO***, successivamente oggetto di risoluzione mediante annotazione presentata a TORINO 2 in data 24/01/2004 ai nn. 3675/333, derivante da atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 03/12/2003 rep. n. 83264;
- atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 03/12/2003 rep. n. 83264 trascritto a TORINO 2 in data 16/12/2003 ai nn. 57152/38193, avente ad oggetto il preliminare di vendita dell'appezzamento di terreno di cui al Fg. 52 N. 758 sottoscritta tra il sig. ***DATO OSCURATO*** e le società ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***;
- atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 18/12/2003 rep. n. 83528 trascritto a TORINO 2 in data 23/12/2003 ai nn. 58625/39160, avente ad oggetto il preliminare di vendita dell'appezzamento di terreno di cui al Fg. 52 N. 446 sottoscritta tra il sig. ***DATO OSCURATO*** e le società ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***;
- atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 19/09/2019 rep. n. 86844/41273 trascritto a TORINO 2 in data 04/10/2019 ai nn. 40251/28256, avente ad oggetto la cessione di diritti edificatori, pari a circa 175 mq, da parte della società ***DATO OSCURATO***, alla sig.ra ***DATO OSCURATO***, da sottrarsi dagli appezzamenti di terreno in oggetto di cui al Fg. 52 NN. 446-758 e da utilizzarsi su altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 11/04/2017 rep. n. 81854/38008, trascritto il 03/05/2017 a TORINO 2 ai nn. 17467/11666

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1 (dal 18/04/2002 fino al 11/10/2010), in forza di sentenza traslativa emessa in data 18/04/2002 rep. n. 3155/1996 e trascritta il 26/04/2002 a TORINO 2 ai nn. 18194/12390. Si fa presente che risulta un'annotazione presentata in data 28/01/2011 ai nn. 3587/508, relativa alla Sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Torino in data 05/08/2009 rep. 1324, mediante la quale

veniva dichiarato estinto il procedimento tra ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per rinuncia agli atti del giudizio. In riferimento a quanto sopra risulta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Angelo CHIANALE del 04/08/2016 rep. n. 80439/37130 trascritta a TORINO 2 in data 05/08/2016 ai nn. 33269/22259, avente ad oggetto la precisazione catastale circa la corretta indicazione degli appezzamenti di terreno in oggetto, loro individuazione ed estensione a seguito del frazionamento catastale effettuato.

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1 (dal 11/10/2010 fino al 11/04/2017), in forza di denuncia di successione registrata il 03/10/2016 a TORINO 1 ai nn. 4032/9990/16 e trascritta il 18/11/2016 a TORINO 2 ai nn. 45969/30558.

Si fa presente che risulta l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario effettuata con atto a rogito Notaio Edoardo BARBAROSSA del 26/02/2016 rep. n. 71064/12921, trascritta a Torino 2 in data 24/03/2016 ai nn. 10222/6757.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei fondi in oggetto o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Chieri, risultano ricadere in Zona Br3, quale area parzialmente edificata e, come definita al punto f, di completamento, ai sensi dell'art. 31.4 delle N.T.A. Inoltre, in relazione alle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso, alle condizioni di dissesto e di pericolosità geomorfologica, i terreni di cui trattasi risultano ricadere, nel loro complesso, in parte in Classe IIa ed in parte in Classe IIb. Si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione d'Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Chieri allo scrivente in data 09/05/2024.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che i terreni non sono soggetti al campo di applicazione.

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 10/04/2024 ed è stata evasa in parte in data 10/05/2024 con la trasmissione della pratica edilizia n. 261/2016, avente ad oggetto la richiesta di parere per il trasferimento di cubatura ed in parte in data 29/07/2024 con la trasmissione della pratica edilizia n. 349/2016, avente ad oggetto un P.E.C. per la costruzione di edifici residenziali.

Dai documenti trasmessi non sono emersi titoli abilitativi rilasciati per nuove costruzioni sui terreni in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere di massima n. 261/2016, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la richiesta di parere per il trasferimento di cubatura, presentata il 10/08/2016 con il n. 34516 di protocollo, e rilasciata il 03/11/2016 con il n. 46767 di protocollo

Richiesta di P.E.C. n. 349/2016, intestato a ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la richiesta di Strumento Urbanistico Esecutivo, quale P.E.C. per la costruzione di edifici residenziali, presentata il 16/11/2016 con il n. 48995 di protocollo, con richiesta di sollecito, con diniego e archiviazione della pratica espresso in data 07/01/2021.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 19 maggio 1997 n°36-19211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Br3 - Aree parzialmente edificate (come definite al punto f completamento).

Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Art. 31.4 N.T.A. Fg. 52 N. 446 e 758/parte: Classe di pericolosità II - Sotto-Classe IIa - art. 25 NTA Fg. 52 N. 758/parte: Classe di pericolosità II - Sotto-Classe IIb - art. 25 NTA.

Come sopra detto, i terreni in esame ricadono in Area Urbanistica Br3, tra le aree parzialmente edificate (come definite al punto f completamento), per la quale è previsto un indice di densità territoriale di 1,25 mc/mq. Inoltre, dalle prescrizioni urbanistiche emerge che per i lotti di intervento che esprimono capacità edificatoria superiore a 2.000 mc, gli interventi dovranno avvenire in presenza di S.U.E.. Tenuto conto che la superficie complessiva dei due appezzamenti di terreno risulta pari a mq 2.875, la cubatura realizzabile sarà data, pertanto, dall'applicazione dell'indice dell'area sulla superficie indicata, come segue:

$\text{mq } 2.875 \times 1,25 \text{ mc/mq} = 3.593,75 \text{ mc}$, ai quali occorrerà detrarre la cubatura di 175,00 mc, oggetto di cessione con atto rogito Notaio ANGELO CHIANALE del 19/09/2019 rep. n. 86844/41273 e, pertanto la cubatura residua risulterà:

$\text{mc } 3.593,75 - \text{mc } 175,00 = \text{mc } 3.418,75 > 2.000 \text{ mc}$ (intervento soggetto a S.U.E.)

Quanto sopra è stato esposto in ragione delle prescrizioni vigenti attualmente e pertanto, deve ritenersi puramente indicativo, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto potrà essere soggetto a possibili variazioni, anche tenuto conto che l'eventuale intervento risulta subordinato a S.U.E..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse costruzioni sui luoghi, per cui non risulta possibile, allo stato, esprimere un giudizio in merito alla regolarità edilizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIERI INTERNO VIA A. GASTALDI SNC

TERRENI EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione sono due appezzamenti di terreno siti in Comune di Chieri (TO), accessibili mediante passaggio su una strada interna dipartentesi dalla Via Gastaldi e formanti un solo corpo alle generali coerenze dei mappali 666, 755, 262 e 278 del foglio 52 e dei mappali 417 e 413 del foglio 48.

Detti appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Chieri (TO), come segue:

- **Foglio 52, Particella 446** – Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 5,10, Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario 3,42, dati derivanti dal "FRAZIONAMENTO del 02/03/1990 Pratica n. 767031 in atti dal 05/11/2002 (n. 264.1/1990)" - ex Foglio 52 N. 359 - già N. 211.
- **Foglio 52, Particella 758** – Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 23,65, Reddito Dominicale Euro 23,82, Reddito Agrario 15,88, dati derivanti dal "FRAZIONAMENTO del 30/09/2003 Pratica n. 806337 in atti dal 30/09/2003 (n. 13411.1/2003)" - ex Foglio 52 N. 753 - già N. 447 e precedentemente N. 211.

I suddetti terreni risultano correttamente intestati alla società ***DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1", a seguito di "Atto del 11/04/2017 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 81854 - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ Nota presentata con Modello Unico n. 11666.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 03/05/2017".

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli appezzamenti di terreno di cui trattasi si trovano nel territorio comunale di Chieri (TO), in zona semiperiferica, a Sud-Ovest rispetto al centro cittadino, in un'area parzialmente edificata, a carattere prevalentemente residenziale. La zona risulta discretamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servita dalla linea autobus 1C e dalla linea ferroviaria SFM1 a circa 1 km di distanza.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, gli appezzamenti di terreno in oggetto formano unico corpo ubicato al fondo di una stradina interna dipartentesi dalla Via Gastaldi snc, di libero accesso e si presenta a prato, leggermente scosceso verso Nord-Est.

L'area confina per un tratto sul lato Nord-Ovest e sul lato Nord-Est con fabbricati condominiali residenziali sulla Via degli Olmi, ove risulta presente una delimitazione fisica consistente in una rete metallica su cordolo in cemento; sul restante tratto posto sul lato Nord-Ovest e per un tratto sul lato Sud-Ovest risulta priva di delimitazioni fisiche verso altri terreni; sul restante tratto posto sul lato Sud-Ovest risulta confinare verso un piccolo fabbricato residenziale e da questo delimitato da recinzione; sul lato Sud-Est, invece, risulta confinare in parte con la stradina interna dipartentesi dalla Via Gastaldi ed in parte verso altra proprietà.

Si segnala che dalle sovrapposizioni satellitari, risulterebbe che un tratto di recinzione della proprietà confinante sul lato Sud-Est ricada all'interno dell'area di terreno in oggetto.

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche insistenti sul lotto di terreno in oggetto, che prevedono la possibilità di edificazione, si ritiene utile precisare che, attualmente, l'area risulta priva di dotazione di opere di urbanizzazione e che si presenta prossima ad un corso d'acqua locale. A tal proposito si evidenzia che l'accesso al tratto terminale della Via Gastaldi risulta vincolato da un passaggio carraio che avviene su una sezione esigua di un piccolo ponticello esistente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	2.875,00	x	100%	=	2.875,00
Totale:	2.875,00				2.875,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie dei beni sopra descritti, considerando i parametri di calcoli convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione degli immobili si è ritenuto considerare come superficie commerciale dei terreni in oggetto, la superficie catastale delle particelle dichiarate al Catasto Terreni, che risulta complessivamente di mq 2.875.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto, sopra descritti, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e consultando, altresì, eventuali principali quotazioni immobiliari e pubblicazioni dei prezzi delle compravendite immobiliari

avvenute di recente nel territorio comunale in cui risultano ubicati gli immobili in oggetto, avuto riguardo i valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati”.

In particolare:

- le indagini di mercato effettuate sui terreni edificabili a destinazione residenziale ubicati nell'intero territorio comunale di Chieri (TO), hanno evidenziato richieste con valori variabili da circa €/mq 120,00 a circa €/mq 180,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati”, evidenziano che nell'ultimo periodo più recente pubblicato (luglio 2023 – marzo 2024), non sono risultate compravendite immobiliari di terreni.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili analizzati e delle relative potenzialità edificatorie e di vendita future, tra cui tipologia-destinazione, ubicazione, posizione, accessibilità, esposizione, vincoli e servitù, ecc... ed in particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situata l'area edificabile;
- la presenza e la dotazione di servizi nelle vicinanze;
- le opere di urbanizzazione da realizzarsi;
- le prescrizioni urbanistiche di zona e la possibilità di attuare interventi edilizi mediante S.U.E.;
- l'accessibilità al lotto immobiliare per la fase di cantiere;
- la presenza di corsi d'acqua nelle vicinanze;
- la tipologia e la destinazione urbanistica degli immobili realizzabili nell'area;
- la superficie dei terreni e la loro relativa conformazione e dislivello;
- la fase del mercato immobiliare, le tempistiche di realizzazione, le difficoltà di investimento e l'accessibilità finanziaria.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei terreni edificabili ubicati nel Comune di Chieri (TO), interno Via A. Gastaldi snc, come segue:

mq 2.875 X €/mq 140,00 = € 402.500,00

diconsi Euro Quattrocentoduemila cinquecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **402.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in normali condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: sugli immobili risultano trascritte diverse domande giudiziali alle quali si rimanda, che potranno essere cancellate solo con il provvedimento del G.I. di merito, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 402.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 402.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni edificabili	2.875,00	0,00	402.500,00	402.500,00
				402.500,00	402.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 402.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 40.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 623,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 27,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 361.600,00

data 01/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio