

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2024

G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

████████████████████
(Creditore procedente)

CONTRO

████████████████████
████████████████████
(Debitrice esecutata)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE

L'ESPERTO
GEOM. GIOVANNI SUPPO



Quadro riepilogativo LOTTO PRIMO -----	pag. 03
Quadro riepilogativo LOTTO SECONDO -----	pag. 04
Quadro riepilogativo LOTTO TERZO -----	pag. 05
Quadro riepilogativo LOTTO QUARTO -----	pag. 06
Quadro riepilogativo LOTTO QUINTO -----	pag. 07
Quesito -----	pag. 08
Capitolo 1 – Premesse -----	pag. 09
Capitolo 2 – Risposte al quesito:	
Punto 1 (Identificazione dei beni) -----	pag. 10
Punto 2 (Proprietà attuale e provenienze) -----	pag. 20
Punto 3 (Descrizione dei beni immobili) -----	pag. 25
Punto 4 (Stato di possesso) -----	pag. 81
Punto 5 (Formalità-vincoli-oneri-pesi) -----	pag. 85
Punto 6 (Spese e procedimenti giudiziari) -----	pag. 94
Punto 7 (Pratiche edilizie) -----	pag. 99
Punto 8 (Regolarità edilizia) -----	pag. 99
Punto 9 (Valore di Mercato) -----	pag. 108
Punto 10 (Applicabilità Legge 178/2020) -----	pag. 124
Elenco Allegati -----	pag. 125



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2024
G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

[REDACTED] (Creditore procedente)

[REDACTED] (Debitore esecutato)

LOTTO UNO (1)
QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione dei beni pignorati:

In **SANT'ANTONINO DI SUSA (TO)** - via Vignassa n. 22/B

Al Piano Terreno - **Alloggio**, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno ed area scoperta esclusiva.

Al Piano Terreno - **Autorimessa privata**.

Estremi catastali: COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSA (TO) - Catasto Fabbricati

Abitazione:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 7 - Cat. A/3 - cl. 2 - Vanl 3,5 - R.C. € 198,84 - Via Vignassa 22B - P.T.

Autorimessa:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 23 - Cat. C/6 - cl. 3 - Mq. 17 - R.C. € 52,68 -
Via Vignassa 22B - P.T.

Provenienze:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Compravendita stipulato in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 26239/10676 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 22 aprile 2011 - Reg. Gen. 2942 - Reg. Part. 2102.

Formalità pregiudizievole:

1) TRASCRIZIONE CONTRO - SUSA - Reg. Gen. 1502 - Reg. Part. 1382 del 27/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28165/2023 del 9/01/2024.

2) ISCRIZIONE CONTRO - SUSA - Reg. Gen. 4092 - Reg. Part. 618 del 26/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. 25452/10099 del 20/05/2011 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

3) ISCRIZIONE CONTRO - SUSA - Reg. Gen. 3092 - Reg. Part. 346 del 08/05/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 26539/10913 del 13/04/2012 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

4) ISCRIZIONE CONTRO - SUSA - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 del 23/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 27113/11339 del 19/11/2012 - per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 350.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

Stato di occupazione:

OCCUPATO DA TERZI IN ASSENZA DI TITOLO

PREZZO BASE = Euro 124.000,00 (diconsi Euro centoventiquattromila/00)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2024
G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

(Creditore procedente)

(Debitore esecutato)

LOTTO DUE (2)
QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione dei beni pignorati:

In **SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO)** - via Vignassa n. 22/B

Al Piano Terreno - **Alloggio**, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno ed area scoperta esclusiva.

Al Piano Terreno - **Autorimessa privata con annessa area parcheggio privata.**

Estremi catastali: COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - Catasto Fabbricati

Abitazione:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 9 - Cat. A/3 - cl. 2 - Vanl 2,5 - R.C. € 142,03 - Via Vignassa 22B - P.T.

Autorimessa:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 19 - Cat. C/6 - cl. 3 - Mq. 18 - R.C. € 55,78 -
Via Vignassa 22B - P.T.

Provenienze:

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE** - Atto di Compravendita stipulato in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 26239/10676 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661.

2) **TRASCRIZIONE A FAVORE** - Atto di trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 22 aprile 2011 - Reg. Gen. 2942 - Reg. Part. 2102.

Formalità pregiudizievole:

1) **TRASCRIZIONE CONTRO - SUSÀ** - Reg. Gen. 1502 - Reg. Part. 1382 del 27/02/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28165/2023 del 9/01/2024.

2) **ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ** - Reg. Gen. 4092 - Reg. Part. 618 del 26/05/2011 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. 25452/10099 del 20/05/2011 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

3) **ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ** - Reg. Gen. 3092 - Reg. Part. 346 del 08/05/2012 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 26539/10913 del 13/04/2012 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

4) **ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ** - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 del 23/11/2012 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 27113/11339 del 19/11/2012 - per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 350.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

Stato di occupazione:

OCCUPATO DA TERZI IN ASSENZA DI TITOLO

PREZZO BASE = Euro 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2024
G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

[REDACTED] (Creditore procedente)

[REDACTED] (Debitore esecutato)

AS LOTTO TRE (3)
QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione del beni pignorati:

In **SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO)** - via Vignassa n. 22/B

Al Piano Primo - **Alloggio**, composto da Ingresso su soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e due balconi.

Al Piano Terreno - **Autorimessa privata con annessa area parcheggio privata ed area urbana.**

Estremi catastali: COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - Catasto Fabbricati

Abitazione:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - Cat. A/3 - cl. 2 - Vanl 3 - R.C. € 170,43 - Via Vignassa 22B - P.1°

Autorimessa:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17 - Cat. C/5 - cl. 3 - Mq. 18 - R.C. € 55,78 - Via Vignassa 22B - P.T.

Area urbana:

Foglio 9 p.lla 1007 - Cat. F/1 - Mq. 2 - Via Vignassa 22AB - P.T.

Provenienze:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Compravendita stipulato in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 26239/10676 a rogito Notaro Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaro Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 22 aprile 2011 - Reg. Gen. 2942 - Reg. Part. 2102.

Formalità pregiudizievole:

1) TRASCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 1502 - Reg. Part. 1382 del 27/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28165/2023 del 9/01/2024.

2) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 4092 - Reg. Part. 618 del 26/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaro Alfredo ANNESE - Rep. 25452/10099 del 20/05/2011 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

3) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 3092 - Reg. Part. 346 del 08/05/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaro Alfredo ANNESE - Rep. n. 26539/10913 del 13/04/2012 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

4) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 del 23/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaro Alfredo ANNESE - Rep. n. 27113/11339 del 19/11/2012 - per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 350.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

Stato di occupazione:

OCCUPATA (LOCATA CON TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA)

PREZZO BASE = Euro 88.000,00 (diconsi Euro ottantottomila/00)

[REDACTED] (Creditore procedente)

[REDACTED] (Debitore esecutato)

LOTTO QUATTRO (4)
QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione dei beni pignorati:

In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - via Vignassa n. 22/B

Al Piano Secondo e Sottotetto - Unità da destinarsi ad uso abitativo in corso di costruzione, con sovrastante locale sottotetto.

Al Piano Terreno - Autorimessa privata con annessa area parcheggio privata.

Estremi catastali: COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - Catasto Fabbricati

Abitazione:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 28 - Cat. F/3 - Via Vignassa 22B - P.2°-3°

Autorimessa:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 18 - Cat. C/6 - cl. 3 - Mq. 18 - R.C. € 55,78 -
Via Vignassa 22B - P.T.

Provenienze:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Compravendita stipulato in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 26239/10676 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 22 aprile 2011 - Reg. Gen. 2942 - Reg. Part. 2102.

Formalità pregiudizievole:

1) TRASCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 1502 - Reg. Part. 1382 del 27/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28165/2023 del 9/01/2024.

2) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 4092 - Reg. Part. 618 del 26/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. 25452/10099 del 20/05/2011 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

3) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 3092 - Reg. Part. 346 del 08/05/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 26539/10913 del 13/04/2012 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

4) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 del 23/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 27113/11339 del 19/11/2012 - per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 350.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

Stato di occupazione:

LIBERO - LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE NON AGIBILI

PREZZO BASE = Euro 139.000,00 (diconsi Euro centotrentanovemila/00)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2024
G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

[REDACTED] (Creditore procedente)

[REDACTED] (Debitore esecutato)

LOTTO CINQUE (5)
QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione dei beni pignorati:

In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - via Vignassa n. 22/B

Al Piano Secondo e Sottotetto - Unità da destinarsi ad uso abitativo in corso di costruzione, con sovrastante locale sottotetto.

Al Piano Terreno - Posto auto scoperto.

Estremi catastali: COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) - Catasto Fabbricati

Abitazione:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 29 - Cat. F/3 - Via Vignassa 22B - P.2°-3°

Posto auto scoperto:

Foglio 9 p.lia 1000 sub. 16 - Cat. C/6 - cl. 1 - Mq. 10 - R.C. € 22,21 -
Via Vignassa 22B - P.T.

Provenienze:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Compravendita stipulato in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 26239/10676 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Off. Prov. di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 22 aprile 2011 - Reg. Gen. 2942 - Reg. Part. 2102.

Formalità pregiudizievole:

1) TRASCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 1502 - Reg. Part. 1382 del 27/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28165/2023 del 9/01/2024.

2) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 4092 - Reg. Part. 618 del 26/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. 25452/10099 del 20/05/2011 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

3) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 3092 - Reg. Part. 346 del 08/05/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 26539/10913 del 13/04/2012 - per la somma di Euro 1.200.000,00 a garanzia di Euro 600.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

4) ISCRIZIONE CONTRO - SUSÀ - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 del 23/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE - Rep. n. 27113/11339 del 19/11/2012 - per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 350.000,00 di capitale - Durata 30 anni.

Stato di occupazione:

LIBERO - LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE NON AGIBILI

PREZZO BASE = Euro 130.000,00 (diconsi Euro centotrentamila/00)

Il Geom. Giovanni SUPPO, nato a La Morra (CN) il 06/08/1965, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6268, avente studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, nominato Esperto nel procedimento esecutivo in epigrafe, prestato giuramento di rito in data 27/03/2024, ha ricevuto il mandato di procedere a dare risposta 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. 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;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

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

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

In conseguenza dell'istanza inoltrata in data 20/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha integrato il quesito richiedendo la determinazione dell'indennità di occupazione per tutte le unità attualmente occupate in assenza di titolo, sino alla data di aggiudicazione.

Capitolo 1 - Premesse.

Lo scrivente Geom. SUPPO Giovanni, con Studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6268, nominato Esperto dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna CASTELLINO in data 25 marzo 2024, ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante invio telematico eseguito in data 27/03/2024.

Stante la complessità della presente procedura esecutiva e l'elevato numero di immobili pignorati, comportante la formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno non

utilizzare il modello di relazione fornito da Tribù Office 6, in quanto limitato nella possibilità descrittiva degli immobili e nella esplicazione dei vari aspetti richiesti dal quesito, nonché con ridotta risoluzione grafica nella visualizzazione delle planimetrie e delle documentazioni fotografiche dei singoli immobili.

Capitolo 2 – Risposte al quesito.

Dalla documentazione agli atti risultano oggetto di procedura esecutiva tre unità abitative agibili, due unità in corso di costruzione da destinare ad uso abitativo attualmente non agibili, quattro autorimesse private di cui tre dotate di antistanti aree parcheggio private, un posto auto scoperto, nonché area adibita a parcheggio ad uso pubblico ed area ecologica, facenti parte del complesso immobiliare ubicato in SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B.

2.1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

Sono oggetto di procedura esecutiva unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio con corte, sito in SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e da due corpi di fabbrica destinati ad uso autorimessa, il tutto su lotto contraddistinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 1000 e 1007, avente superficie catastale complessiva di are 15 e centiare 23 (corrispondenti a mq. 1.523) e coerente con, a partire da nord e procedendo in senso orario, Foglio 9 particelle 912, 1002, 881, 865, Via Vignassa e particella 877,

Tenuto conto della tipologia degli immobili ed al fine di una maggiore valorizzazione e commerciabilità degli stessi, si ritiene necessario ed opportuno procedere alla formazione di sei distinti lotti, così di seguito meglio descritti:

LOTTO UNO (1)

1-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B
al PIANO TERRENO (1° f.t.) del fabbricato principale ad uso
abitativo:

Alloggio, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, due
camere da letto, bagno ed area scoperta esclusiva;

Coerenze:

A nord: passaggio comune (sub. 1) e posti auto scoperti (sub.
15 e sub. 16);

Ad est: unità abitativa con relativa area esclusiva (sub. 8);

A sud: vano scala comune (sub. 2) ed unità abitativa con re-
lativa area esclusiva (sub. 6);

Ad ovest: passaggio comune (sub. 1).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del
Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : A/3;

Classe : 2;

Consistenza : 3,5 vani;

**Superficie catastale : Mq. 87 (totale);
Mq. 79 (escluse aree scoperte);**

Rendita catastale : Euro 198,84;

**1-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n.
22/B**, nel basso fabbricato ad uso autorimessa posizionato sul
lato est del lotto:

Autorimessa privata, il tutto avente superficie catastale di mq.
19,00.

Coerenze:

A nord: autorimessa privata (sub. 22);

Ad est: unità abitativa con relativa area esclusiva (sub. 8);

A sud: autorimessa privata (sub. 27);

Ad ovest: passaggio comune (sub. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 23 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 3;

Consistenza : Mq. 17;

Superficie catastale : Mq. 19 (totale);

Rendita catastale : Euro 52,68;

LOTTO DUE (2)

2-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B, al PIANO TERRENO (1° f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Alloggio, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno ed area scoperta esclusiva;

Coerenze:

A nord: unità abitativa con relativa area esclusiva (sub. 8);

Ad est: particella 881 del Foglio 9;

A sud: Area ecologica condominiale (sub. 5) ed area parcheggio di uso pubblico (sub. 4);

Ad ovest: Ingresso condominiale, vano scala condominiale (sub. 2) e altra unità abitativa (sub. 8).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 9 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : A/3;

Classe : 2;

Consistenza : 2,5 vani;

**Superficie catastale : Mq. 66 (totale);
Mq. 58 (escluse aree scoperte);**

Rendita catastale : Euro 142,03;

2-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, nel basso fabbricato ad uso autorimessa posizionato sul lato nord del lotto:

Autorimessa con antistante area a parcheggio privato, avente consistenza catastale di mq. 18,00.

Coerenze:

- A nord: area comune (sub. 1);
- Ad est: autorimessa privata (sub. 20);
- A sud: area e passaggio comune (sub. 1);
- Ad ovest: autorimessa privata (sub. 18);

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 3;

Consistenza : Mq. 18;

Superficie catastale : Mq. 22 (totale);

Rendita catastale : Euro 55,78;

LOTTO TRE (3)

3-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B, al PIANO PRIMO (2° f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Alloggio, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e due balconi;

Coerenze:

- A nord: altra unità abitativa (sub. 11);
- Ad est: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 9);
- A sud: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 9);
- Ad ovest: Vano scala condominiale (sub. 2) e altra unità abitativa (sub. 11).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 12 – Via Vignassa n. 22B – Piano 1;

Categoria catastale : A/3;

Classe : 2;

Consistenza : 3 vani;

**Superficie catastale : Mq. 65 (totale);
Mq. 59 (escluse aree scoperte);**

Rendita catastale : Euro 170,43;

3-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, nel basso fabbricato ad uso autorimessa posizionato sul lato nord del lotto:

Autorimessa con antistante area a parcheggio privato, il tutto avente superficie catastale di mq. 22,00.

Coerenze:

A nord: area comune (sub. 1);

Ad est: autorimessa privata (sub. 18);

A sud: area e passaggio comune (sub. 1);

Ad ovest: area urbana (Foglio 9 particella 1007).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 17 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 3;

Consistenza : Mq. 18;

Superficie catastale : Mq. 22 (totale);

Rendita catastale : Euro 55,78;

3-c) E' altresì facente parte del presente lotto l'area urbana posizionata fra il lato ovest del basso fabbricato di cui al punto 3-b) ed il confine con la proprietà mappale 877.

Coerenze:

A nord: area comune (sub. 1);

Ad est: autorimessa privata (sub. 17);

A sud: area e passaggio comune (sub. 1);

Ad ovest: particella 877 del Foglio 9;

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIA 1007 – Via Vignassa n. 22AB – Piano T;

Categoria catastale : F/1;

Classe : -;

Consistenza : Mq. 2;

Superficie catastale : -;

Rendita catastale : -;

LOTTO QUATTRO (4)

4-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B, al PIANO SECONDO (3°f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Unità in corso di costruzione, non ultimata e non agibile, da adibire ad abitazione, dotata di ampia terrazza in parte coperta ed in parte scoperta;

4-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B, al PIANO TERZO (4°f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Locale in corso di costruzione non ultimato e non agibile da adibire a sottotetto non abitabile, accessorio della sottostante unità abitativa di cui alla lettera a);

Coerenze locali al Piano Secondo:

A nord: affaccio su area comune (sub. 1) e su posti auto scoperti (subb. 15-16);

Ad est: altra unità abitativa attualmente in corso di costruzione (sub. 29) e vano scala condominiale (sub. 2);

A sud: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 6);

Ad ovest: affaccio su passaggio e area comune (sub. 1).

Coerenze locali al Piano Terzo:

A nord: affaccio su area comune (sub. 1) e su posti auto scoperti (subb. 15-16);

Ad est: sottotetto non abitabile attualmente in corso di costru

zione (sub. 29);

A sud: affaccio su terrazza scoperta al Piano Secondo;

Ad ovest: affaccio su passaggio e area comune (sub. 1).

Dati catastali:

I locali descritti alle lettere 4-a) e 4-b) compongono catastalmente una unica unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 28 – Via Vignassa n. 22B – Piano 2-3;

Categoria catastale : F/3;

Classe : -;

Consistenza : -;

Superficie catastale : -;

Rendita catastale : -;

4-c) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, nel basso fabbricato ad uso autorimessa posizionato sul lato nord-ovest del lotto:

Autorimessa con antistante area a parcheggio privato, il tutto avente consistenza catastale di mq. 18,00.

Coerenze:

A nord: area comune (sub. 1);

Ad est: autorimessa privata (sub. 19);

A sud: area e passaggio comune (sub. 1);

Ad ovest: autorimessa privata (sub. 17);

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 18 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 3;

Consistenza : Mq. 18;

Superficie catastale : Mq. 21(totale);

Rendita catastale : Euro 55,78;

LOTTO CINQUE (5)

5-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa, 22/B al PIANO SECONDO (3°f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Unità in corso di costruzione, non ultimata e non agibile, da adibire ad abitazione, dotata di ampia terrazza, in parte coperta ed in parte scoperta;

5-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, al PIANO TERZO (4°f.t.) del fabbricato principale ad uso abitativo:

Locale in corso di costruzione, non ultimato e non agibile, da adibire a sottotetto non abitabile, accessorio della sottostante unità abitativa di cui alla lettera a);

Coerenze locali al Piano Secondo:

- A nord: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 8);
- Ad est: affaccio su altre proprietà Piano Terreno (sub. 8-9);
- A sud: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 9);
- Ad ovest: altra unità abitativa attualmente in corso di costruzione (sub. 28) e vano scala condominiale (sub. 2);

Coerenze locali al Piano Terzo:

- A nord: affaccio su altra proprietà Piano Terreno (sub. 8);
- Ad est: affaccio su altre proprietà Piano Terreno (sub. 8-9);
- A sud: affaccio su terrazza scoperta al Piano Secondo;
- Ad ovest: sottotetto non abitabile attualmente in corso di costruzione (sub. 28).

Dati catastali:

I locali descritti alle lettere 5-a) e 5-b) compongono catastalmente una unica unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 – Via Vignassa n. 22B – Piano 2-3;

Categoria catastale : F/3;

Classe : -;

Consistenza : -;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie catastale : -;
Rendita catastale : -;

5-c) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B, con accesso dall'area comune adibita a passaggio e cortile (sub. 1):

Posto auto scoperto, non delimitato e non perimetrato, avente consistenza di mq. 10,00.

Coerenze:

A nord: passaggio comune (sub. 1);

Ad est: unità abitativa con relativa area esclusiva (sub. 8);

A sud: unità abitativa con relativa area esclusiva (sub. 7);

Ad ovest: posto auto scoperto (sub. 15).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 1;

Consistenza : Mq. 10;

Superficie catastale : Mq. 11 (totale);

Rendita catastale : Euro 22,21;

LOTTO SEI (6)

Costituiscono detto lotto n. 3 aree urbane prospettanti Via Vignassa, due delle quali destinate a "Parcheggio ad uso pubblico" ed una destinata ad area ecologica, ove sono collocati i cassonetti di raccolta differenziata a servizio del complesso immobiliare.

In particolare:

6-a) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B:

Area Urbana avente consistenza Mq. 50, adibita a parcheggio ad uso pubblico;

Coerenze :

A nord: passaggio comune ed area ad uso esclusivo pertinenziale ad altra unità abitativa (sub. 6);

Ad est: passaggio comune;

A sud: Via Vignassa;

Ad ovest: passaggio comune;

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : F/1;

Classe : -;

Consistenza : Mq. 50;

Superficie catastale : -;

Rendita catastale : -;

6-b) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B:

Area Urbana avente consistenza Mq. 40, adibita a parcheggio ad uso pubblico;

Coerenze :

A nord: area ad uso esclusivo pertinenziale ad altra unità abitativa (sub. 9);

Ad est: area ecologica;

A sud: Via Vignassa;

Ad ovest: passaggio comune;

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 4 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : F/1;

Classe : -;

Consistenza : Mq. 40;

Superficie catastale : -;

Rendita catastale : -;

6-c) In SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO), Via Vignassa n. 22/B:

Area Urbana avente consistenza Mq. 14, adibita ad area ecologica;

Coerenze :

A nord: area ad uso esclusivo pertinenziale ad altra unità abitativa (sub. 9);

Ad est: Foglio 9 p.lla 865;

A sud: Via Vignassa;

Ad ovest: Parcheggio ad uso pubblico;

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ come segue:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 5 – Via Vignassa n. 22B – Piano T;

Categoria catastale : F/1;

Classe : -;

Consistenza : Mq. 14;

Superficie catastale : -;

Rendita catastale : -;

2.2) 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;

2.2.1) Proprietà alla data della Trascrizione del pignoramento.

(Trascrizione del 23 giugno 2021 – Reg. Gen. N. 27887 – Reg. Part. N. 20619);

Proprietà:

_____) ----- Proprietà per 1/1;

2.2.2) Proprietà nel ventennio anteriore alla data della Trascrizione del pignoramento e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

..... Proprietà per 1/1;

Titolo : Atto di Compravendita stipulato in data 9 maggio 1987, Repertorio n. 45629/24232 a rogito Notaio Alfredo ANNESE.

Atto trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 01 giugno 1987 – Reg. Gen. 3005 – Reg. Part. 2257.

Con tale atto il signor [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà degli appezzamenti di terreno Foglio 9 particelle 401 e 19 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 401 E 913 (già 19/parte) TALE ATTO COSTITUISCE IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO.

Quanto alla particella Foglio 9 numero 900 (già 20 /parte)

Periodo dal 31 marzo 2011 al 23 giugno 2021

Proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

..... Proprietà per 1/1;

Titolo : Atto di Trasferimento di immobile contro prestazione di fare, stipulato in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 25272/9964 a rogito Notaio Alfredo ANNESE.

Atto trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 22 aprile 2011 – Reg. Gen. 2942 – Reg. Part. 2102.

Con tale atto la [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'appezzamento di terreno Foglio 9 particella 900 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 4/12 e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 8/12.

Periodo dal 30 novembre 2005 al 31 marzo 2011

Proprietà:

----- Proprietà per 8/12;
----- Proprietà per 4/12.

Titolo : Atto di Compravendita stipulato in data 30 novembre 2005, Repertorio n. 6412/1843 a rogito Notaio Alberto VESCE.

Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 14 dicembre 2005 – Reg. Gen. 13303 – Reg. Part. 9841.

Con tale atto i signori [redacted] e [redacted] hanno acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni la quota di proprietà pari a 2/6 dal signor [redacted]

Periodo dal 16 novembre 2005 al 30 novembre 2005

Proprietà:

----- Proprietà per 6/12;
----- Proprietà per 2/12;
----- Proprietà per 4/12.

Titolo : Atto di Compravendita stipulato in data 16 novembre 2005, Repertorio n. 6296/1818 a rogito Notaio Alberto VESCE.

Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 02 dicembre 2005 – Reg. Gen. 12857 – Reg. Part. 9519.

Con tale atto i signori [redacted] e [redacted] hanno acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni la quota di proprietà pari a 1/3 dalla signora [redacted]

Periodo dal 17 agosto 1995 al 16 novembre 2005

Proprietà:

----- Proprietà per 1/3;

----- Proprietà per 1/3;

----- Proprietà per 1/3.

Titolo : Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], deceduta a [REDACTED]

[REDACTED]. Dichiarazione di Successione n. 71 vol.

799, registrata all'Ufficio del Registro di SUSA in data 5 dicembre

1996, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale

di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA

in data 5 dicembre 1996 - Reg. Gen. 6374 - Reg. Part. 4857.

Eredità devoluta per legge al coniuge [REDACTED] ed alle

due figlie [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3

ciascuno.

Periodo dal 06 settembre 1957 al 17 agosto 1995

Proprietà:

----- Piena proprietà per 1/2;

----- Nuda proprietà per 1/2;

----- Usufruttuaria per 1/2.

Titolo : Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], deceduto a [REDACTED]

[REDACTED]. Dichiarazione di Successione n. 6 vol.

591, registrata all'Ufficio del Registro di SUSA, trascritta presso

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 12 dicembre

1957 - Reg. Gen. 3345 - Reg. Part. 3173.

Eredità devoluta per legge alla figlia [REDACTED] [REDACTED] in piena

proprietà per 1/2 ed in nuda proprietà per il restante 1/2 ed alla

coniuge [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2.

Precisazione : Non è stato possibile rintracciare i dati della Riunione di Usufrutto in morte della signora [REDACTED] né rintracciare fra le formalità a favore la provenienza della proprietà in capo al signor [REDACTED], non essendo conosciuta la paternità.

2.3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

2.3.1 – Ubicazione e caratteristiche generali degli immobili pignorati.

Come evidenziato ai capitoli precedenti, formano oggetto della presente procedura esecutiva n. 3 unità abitative abitabili, n. 2 unità abitative da ultimare, attualmente non abitabili, n. 4 autorimesse private, n. 1 posto auto scoperto e n. 4 aree urbane, il tutto facente parte del complesso edilizio sito in Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ, Via Vignassa civico numeri 22/A e 22/B, costituito da un edificio ad uso abitativo eretto a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, due bassi fabbricati ad un piano fuori terra ospitanti complessivamente nove autorimesse private, due posti auto scoperti, aree adibite a parcheggio ad uso pubblico, area ecologica, cortili e camminamenti comuni, il tutto insistente su lotto di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1000 e 1007, avente superficie catastale complessiva di are 15 e centiare 23, coerente con:

- Nord - Foglio 9 particelle 912 e 1002;
- Est - Foglio 9 particelle 881 e 865;
- Sud - Via Vignassa;
- Ovest - Foglio 9 particella 877;

meglio evidenziato all'interno del riquadro rosso nelle seguenti Figg. I, II e III.

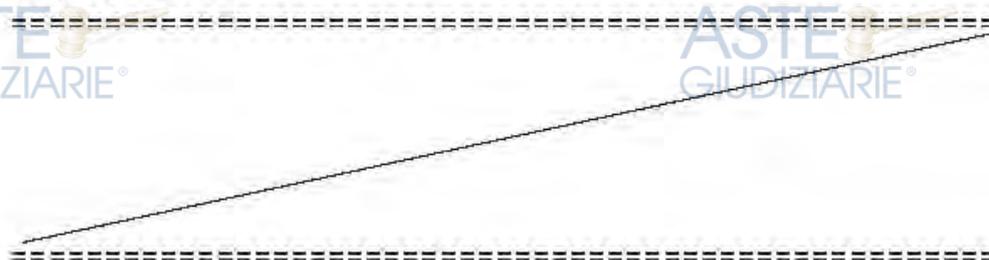


Fig. I - ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI - Foglio 9 p.lle 1000-1007.

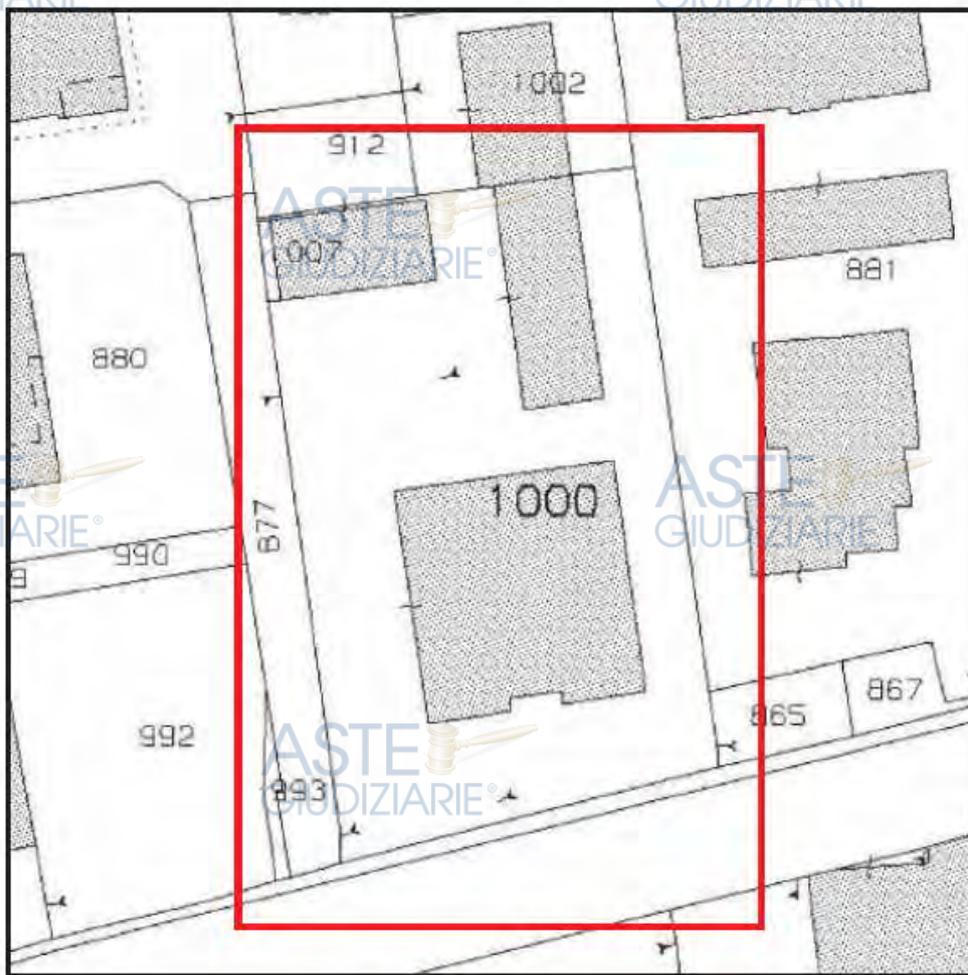
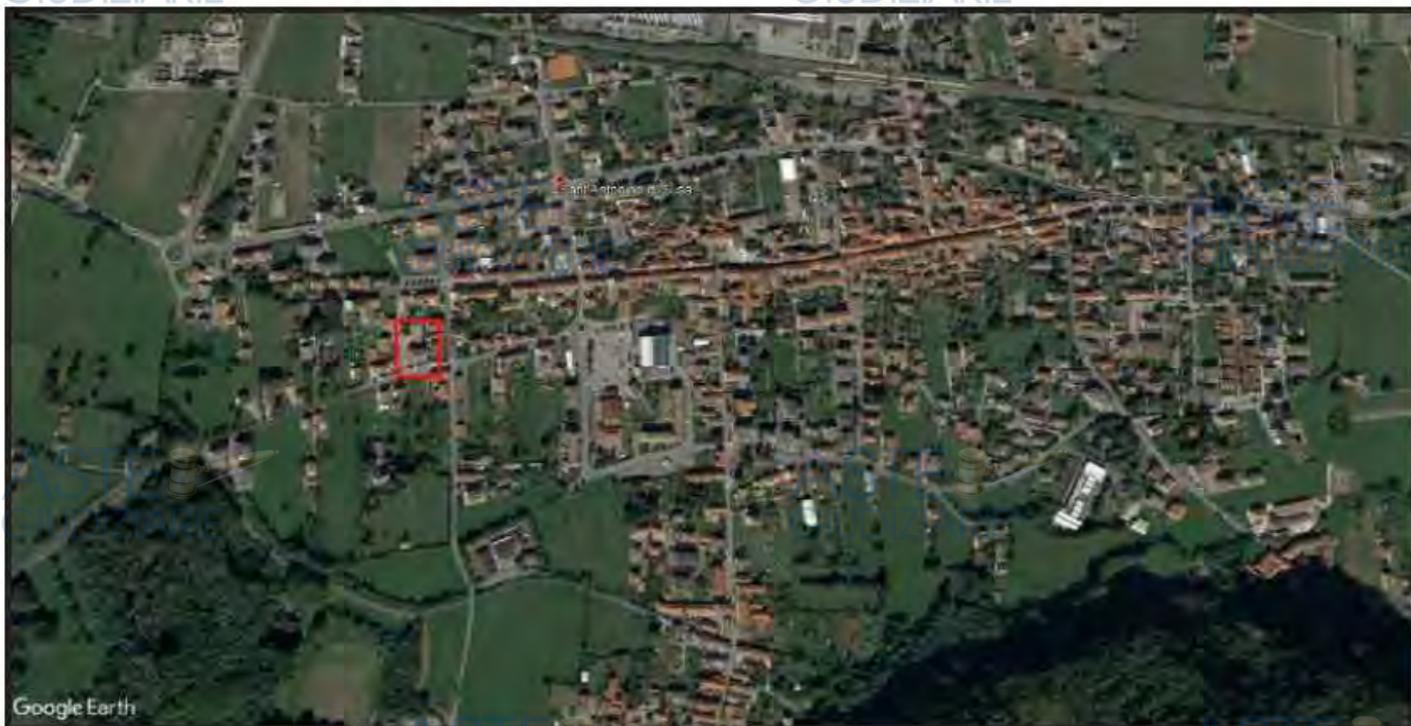
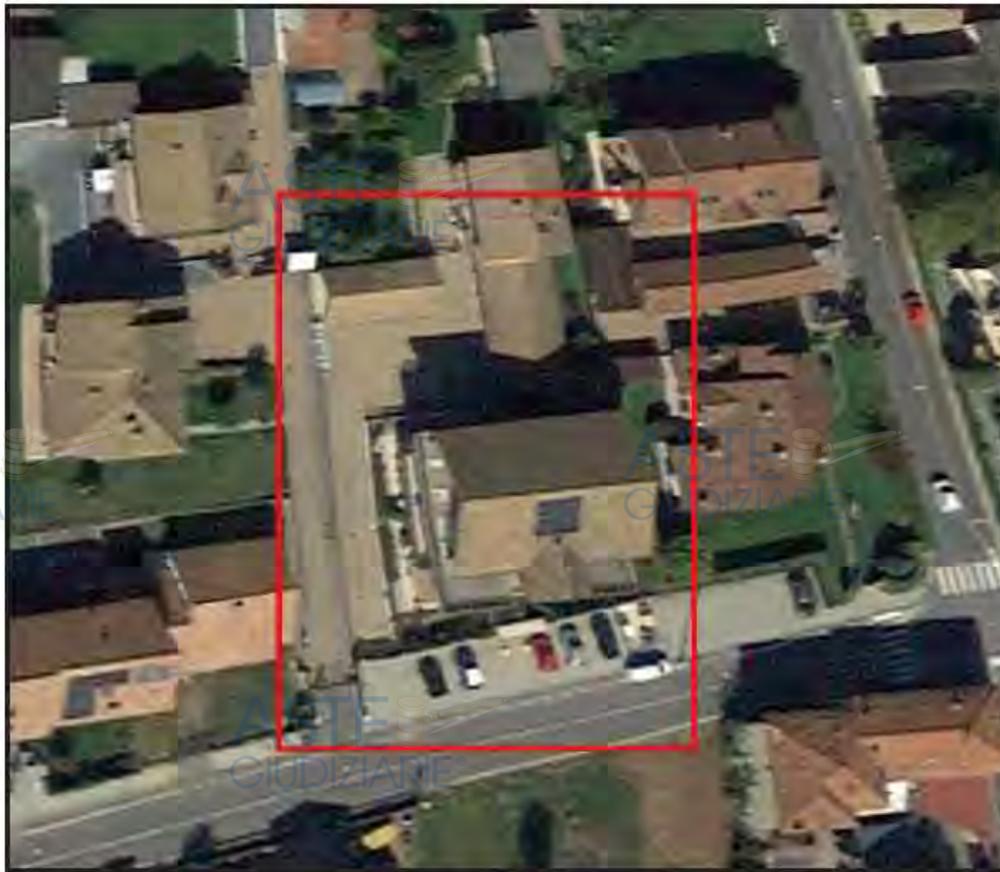


Fig. II - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA GENERALE DELL'IMMOBILE (immagine ricavata da Google Earth)



Google Earth





Gli immobili pignorati, come detto, sono ubicati nel Comune di Sant'Antonino di Susa (TO), comune di circa 4.000 abitanti situato nella bassa Val di Susa, a circa 35 chilometri da Torino, sulla destra orografica del Fiume Dora Riparia e l'abitato si eleva a circa 380 metri s.l.m..

In particolare si precisa che l'immobile in oggetto risulta ubicato in area di nuovo impianto situata a sud-ovest del nucleo storico dell'abitato.

Tale complesso immobiliare risulta edificato fra il 2012 ed il 2014, con richiesta di rilascio di agibilità parziale depositata in data 20 maggio 2014, ma ad oggi, come verificato in loco, risultano ancora da ultimare le due unità pignorate, da destinarsi ad uso abitativo, ubicate al piano secondo e sottotetto, nonché l'impianto di ascensore ed alcune opere nelle parti comuni (vano scala).

Il corpo di fabbrica principale possiede le seguenti caratteristiche:

- struttura portante intelaiata in cemento armato;

- copertura a falde inclinate avente orditura portante in legno e manto di copertura in coppo di Francia antichizzato;
- pareti di tamponamento in mattoni con finitura delle facciate in mattoni paramano a vista;
- lattonerie, grondaie, discese e scossaline in rame;
- vano scala comune rivestito in lastre di granito;
- ringhiere e parapetti in ferro;
- impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano;
- produzione acqua calda sanitaria da pannelli solari-termici;
- allacciamento scarichi acque reflue a fognatura comunale;
- approvvigionamento idrico acqua potabile da acquedotto comunale.

Le autorimesse sono invece ubicate in due distinti blocchi di bassi fabbricati, uno edificato lungo il lato nord del lotto pertinenziale ed uno sul lato est; il primo ospita quattro autorimesse mentre il secondo sei autorimesse.

Trattasi di edifici ad un piano fuori terra costituiti da struttura portante in c.a., copertura a falde inclinate a capanna avente orditura portante in legno e manto di copertura in coppo di Francia antichizzato come l'edificio principale ad uso abitativo.

Le singole autorimesse sono dotate di accessi carrai protetti da portoni sezionali in pvc effetto legno.

Le facciate esterne dei bassi fabbricati risultano intonacate e tinteggiate.

Esternamente il complesso immobiliare è delimitato da recinzioni in ferro ad elementi verticali, su muretto in c.a..

L'accesso alle unità abitative avviene da cancello pedonale identificato con il numero civico 22/B, mentre l'accesso alle autorimesse ed all'area cortilizia condominiale avviene attraverso cancello carraio dotato di apertura automatica comandata a distanza, identificato con il numero civico 22/A.

Le aree cortilizie e quelle a parcheggio ad uso pubblico sono pavimentate con elementi autobloccanti in cls.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda al-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



le seguenti fotografie 1-2-3-4-5-6-7 riportante le riprese degli esterni del complesso immobiliare ospitante i beni pignorati.

Fotografia 01 - Veduta lato sud edificio principale ad uso abitativo.



Fotografia 02 - Veduta lato sud-ovest edificio principale ad uso abitativo.



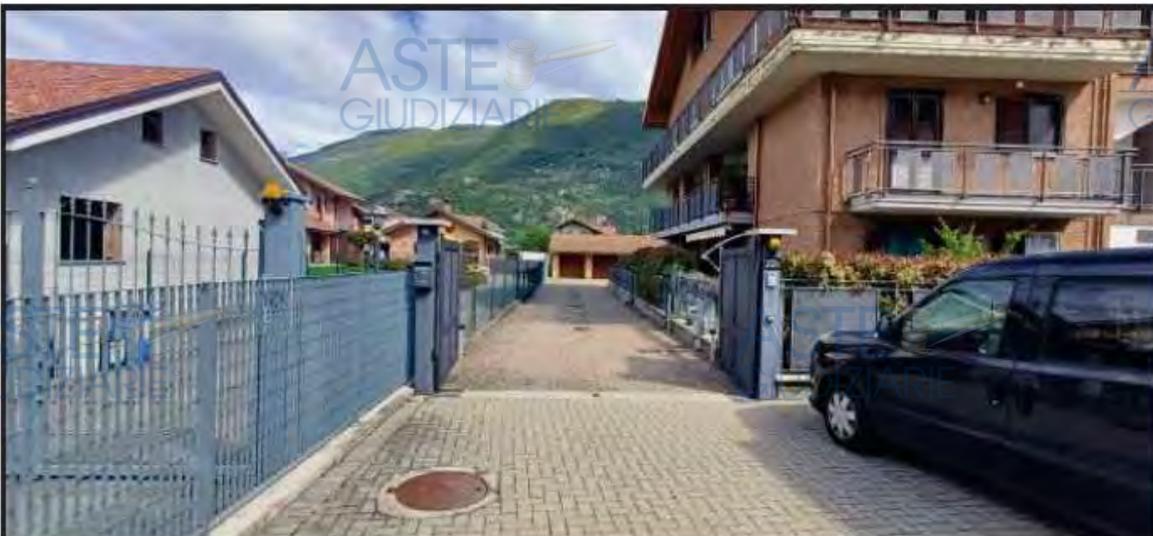
Fotografia 03 - Veduta lato nord-ovest edificio principale ad uso abitativo.



Fotografia 04 - Veduta lato sud-est edificio principale ad uso abitativo.



Fotografia 05 - Veduta strada di accesso a bassi fabbricati ed area di manovra.



Fotografia 06 - Veduta generale bassi fabbricati e area di manovra.



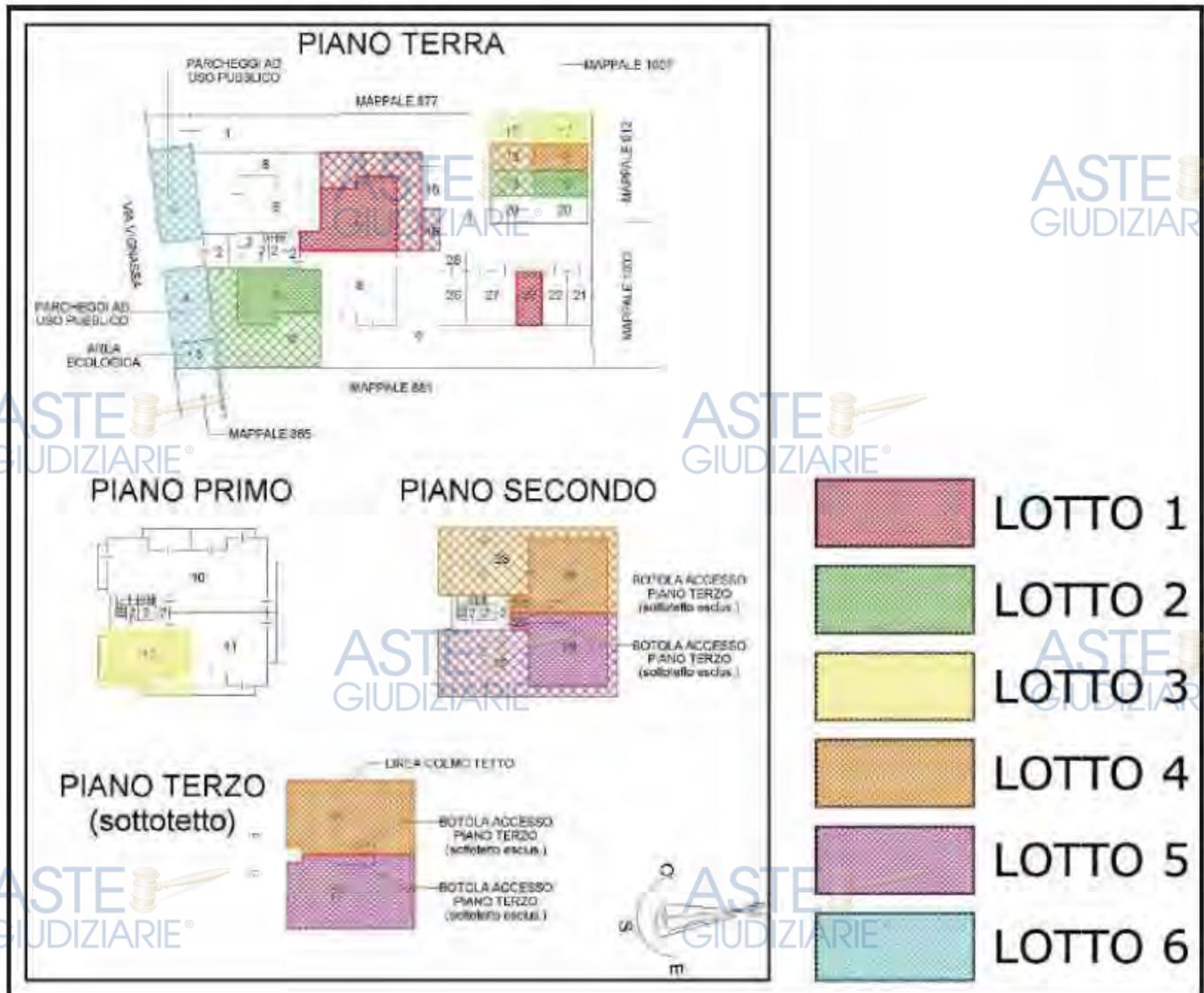
Fotografia 07 - Veduta generale bassi fabbricati ed area di manovra.



2.3.2 – Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Come già descritto ai capitoli precedenti lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere la formazione di sei distinti lotti di vendita per ottimizzare la vendita degli immobili pignorati in oggetto.

Nella seguente Fig. IV, redatta su base grafica ricavata dall'Elaborato planimetrico allegato a pratica catastale DOCFA Prot. n. TO00657666 agli atti dal 22 marzo 2022, il sottoscritto ha evidenziato con diverse colorazioni i singoli lotti di vendita, al fine di facilitare l'individuazione della loro ubicazione nell'ambito del complesso immobiliare.



LOTTO UNO (1)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23]

Il LOTTO 1 è costituito da una unità abitativa ubicata al Piano Terreno (1° f.t.) del corpo di fabbrica principale, con annessa area ad uso esclusivo e da una autorimessa privata ubicata nel basso fabbricato edificato lungo il lato est del lotto pertinenziale.

Abitazione -

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto accertare che l'unità abitativa è così composta (per l'individuazione dei vari locali fare riferimento alla successiva Planimetria A):

PIANO TERRENO (1° fuori terra) [PLANIMETRIA A] :

- * Ingresso [Vedasi fotografie nn. 8-9];
- * Soggiorno con angolo cottura [Vedasi fotografie nn. 10-11];
- * Disimpegno [Vedasi fotografia n. 12];
- * Camera da letto 1 [Vedasi fotografie nn. 13-14];
- * Camera da letto 2 [Vedasi fotografie nn. 15-16];
- * Bagno [Vedasi fotografie nn. 17-18];
- * Area esterna esclusiva [Vedasi fotografie nn. 19-20-21].

L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 87,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

Detto alloggio possiede due affacci esposti in parte a Nord ed in parte ad Ovest.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità abitativa risulta buono così come di buon livello sono apparse le finiture architettoniche; il piccolo vano di ingresso risulta direttamente collegato con il soggiorno, non essendovi porte che isolino fra di loro i due ambienti.

Il soggiorno, di discrete dimensioni, risulta dotato di angolo cottura; da tale vano, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alle due camere da letto ed al bagno.

Il bagno risulta dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia.

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- pavimentazione unica in piastrelloni in gres ceramico disposti a 45° nell'ingresso, soggiorno, disimpegno e camere da letto;
- pavimentazione bagno in piastrelle in gres ceramico disposte a 45°;
- rivestimento in piastrelle delle pareti del bagno;
- serramenti esterni in legno monoblocco dotati di vetrocamera e di gelosie;
- porte interne in legno;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia;

Come detto l'unità abitativa possiede un'area esterna esclusiva, de

limitata da recinzione su tutto il perimetro, nel caso in oggetto priva di particolari finiture architettoniche ed adibita a cortile.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti è stato accertato quanto segue:

- impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore a pavimento; nel bagno è comunque presente un radiatore a parete termoarredo scalda-salviette.
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale;
- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

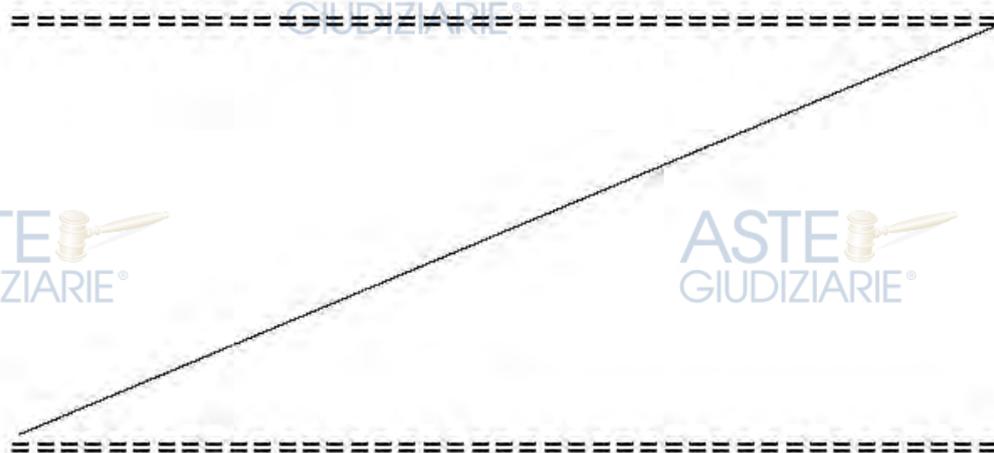
Autorimessa privata -

L'autorimessa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 19,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

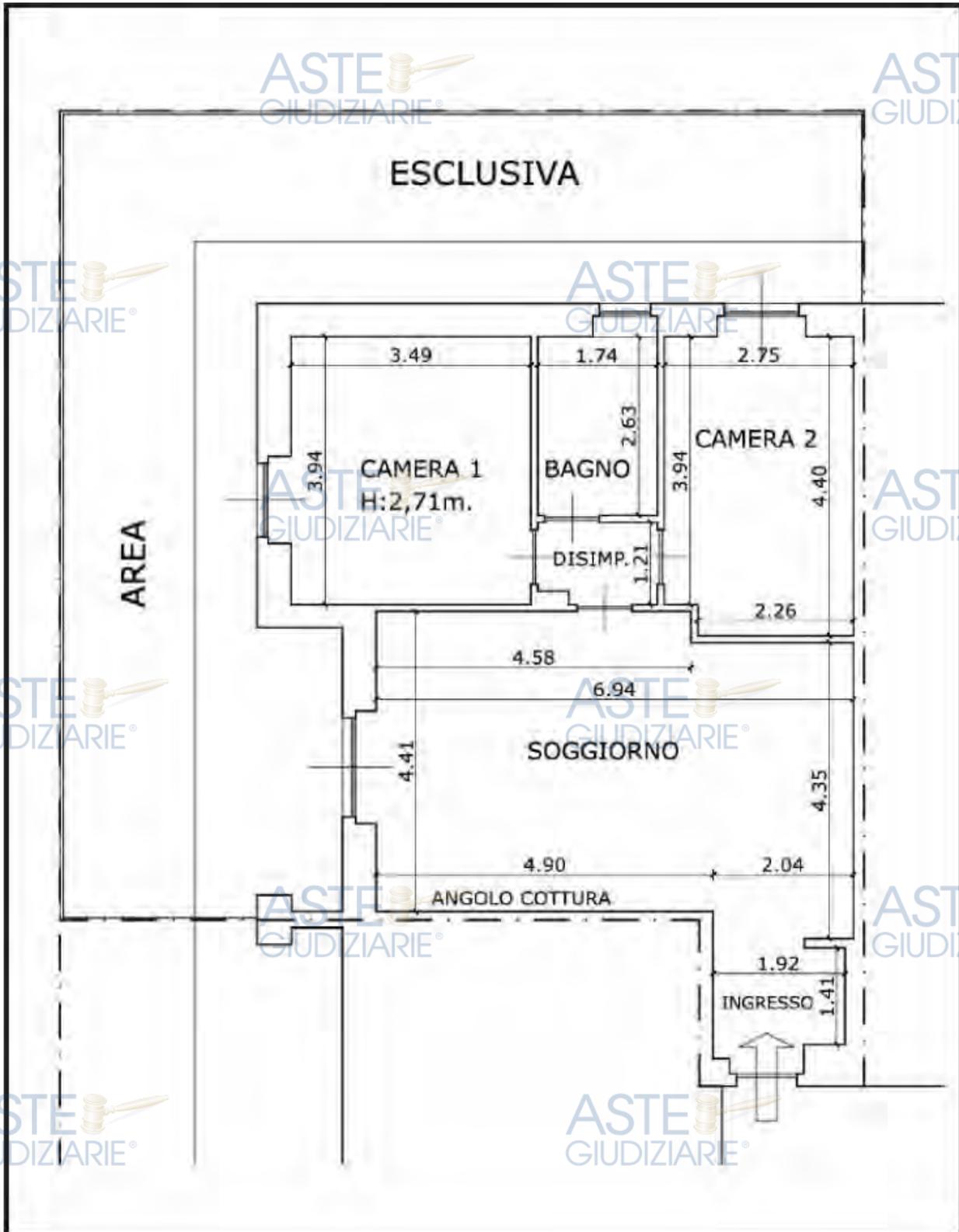
Trattasi di un locale destinato ad ospitare un posto auto; possiede pianta rettangolare avente larghezza metri 2,83 e lunghezza metri 5,87.

Detto locale non possiede particolari finiture architettoniche, avendo pavimentazione in battuto di cls, pareti in blocchetti in cls tagliafuoco non intonacati ed è dotato di portone sezionale in pvc effetto legno.

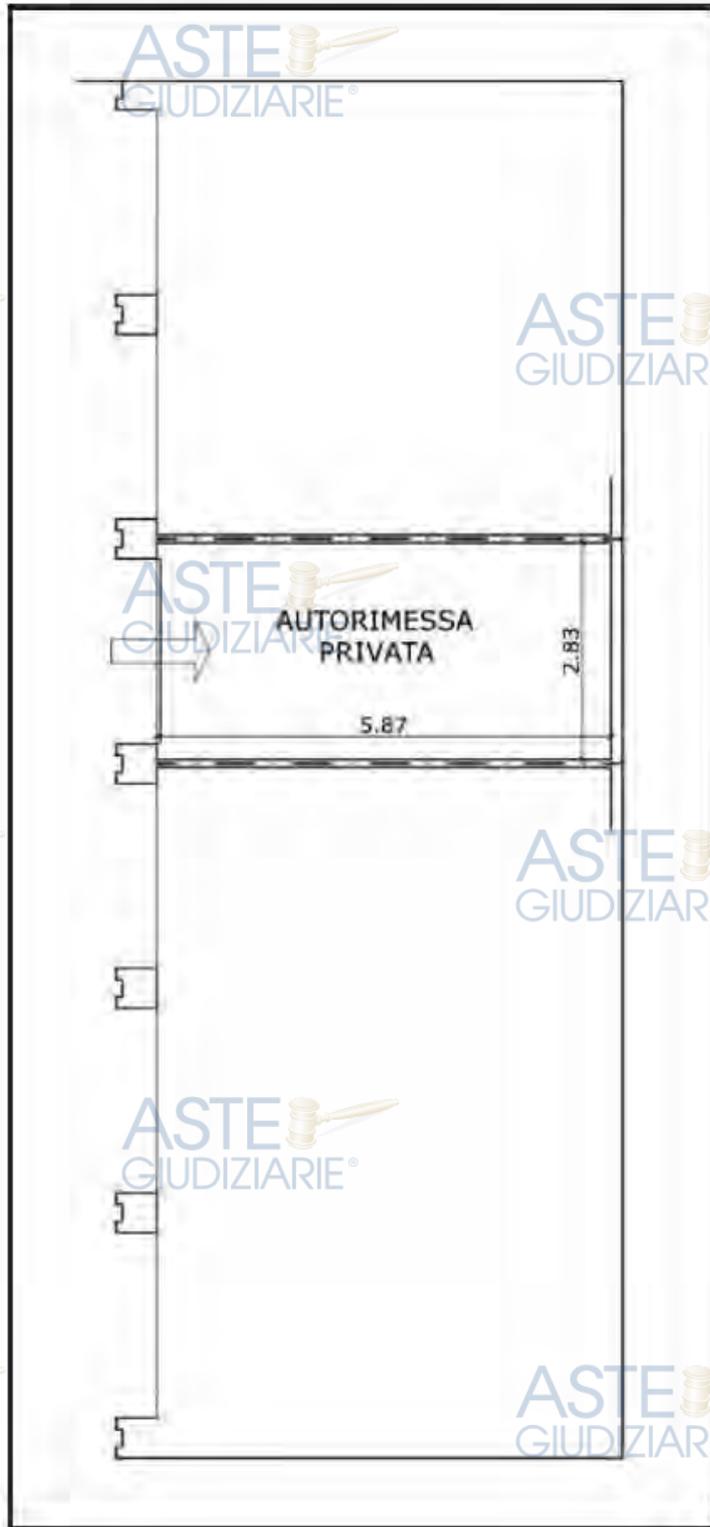
Per una maggiore comprensione si rimanda alla seguente planimetria B ed alla documentazione fotografica (vedasi fotografie nn. 22-23).



**PLANIMETRIA A
PIANO TERRENO (1° f.t.)**



**PLANIMETRIA B
PIANO TERRENO (1° f.t.)**



LOTTO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

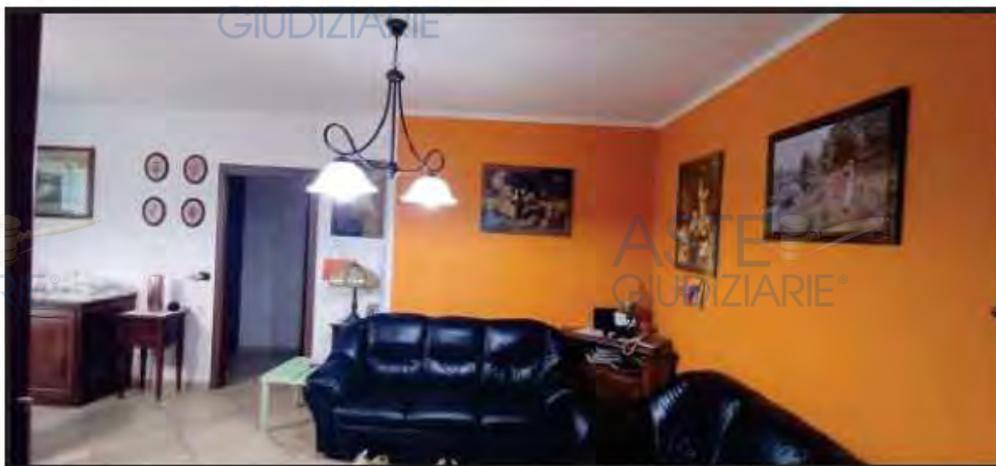
Fotografia 08 - ABITAZIONE
INGRESSO



Fotografia 09 - ABITAZIONE
INGRESSO



Fotografia 10 - ABITAZIONE
SOGGIORNO



Fotografia 11 - ABITAZIONE - SOGGIORNO



Fotografia 12 - ABITAZIONE
DISIMPEGNO



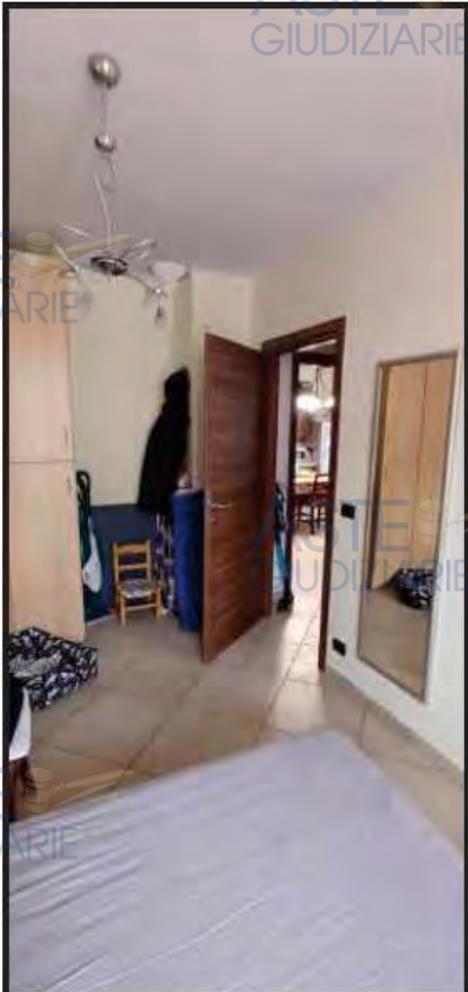
Fotografia 13 - ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO 1



Fotografia 14 - ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO 1



Fotografia 15 - ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO 2



Fotografia 16 - ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO 2



ASTE GIUDIZIARIE®
Fotografia 17 – ABITAZIONE
BAGNO



ASTE GIUDIZIARIE®
Fotografia 18 – ABITAZIONE
BAGNO



Fotografia 19 – ABITAZIONE
AREA ESCLUSIVA



Fotografia 20 - ABITAZIONE
AREA ESCLUSIVA



Fotografia 21 - ABITAZIONE
AREA ESCLUSIVA



Fotografia 22 - AUTORIMESSA
Nel riquadro rosso si evidenzia
l'autorimessa in oggetto





LOTTO DUE (2)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19]

Il LOTTO 2 è costituito da una unità abitativa ubicata al Piano Terreno (1° f.t.) del corpo di fabbrica principale, con annessa area ad uso esclusivo e da una autorimessa privata ubicata nel basso fabbricato edificato lungo il lato NORD del lotto pertinenziale.

Abitazione -

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto accertare che l'unità abitativa è così composta (per l'individuazione dei vari locali fare riferimento alla successiva Planimetria C):

PIANO TERRENO (1° fuori terra) [PLANIMETRIA C]:

- Soggiorno con angolo cottura [Vedasi fotografie nn. 24-25-26];
- Disimpegno [Vedasi fotografia n. 27];
- Camera da letto [Vedasi fotografie nn. 28-29];
- Bagno [Vedasi fotografie nn. 30-31];
- Area esterna esclusiva [Vedasi fotografie nn. 32-33-34]

L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 66,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

Detto alloggio possiede due affacci esposti in parte ad Est ed in parte a Sud.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità abitativa ri-

sulta buono così come di buon livello sono apparse le finiture architettoniche; si accede direttamente nel soggiorno direttamente collegato con il soggiorno, non essendovi porte che isolino fra di loro i due ambienti.

Il soggiorno, di discrete dimensioni, risulta dotato di angolo cottura; da tale vano, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alla camera da letto ed al bagno.

Il bagno risulta dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia.

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- pavimentazione unica in piastrelloni in gres ceramico disposti a 45° nel soggiorno, disimpegno e camera da letto;
- pavimentazione bagno in piastrelle in gres ceramico disposte a 45°;
- rivestimento in piastrelle delle pareti del bagno;
- serramenti esterni in legno monoblocco dotati di vetrocamera e di gelosie;
- porte interne in legno;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia;

Come detto l'unità abitativa possiede un'area scoperta esterna esclusiva, delimitata da recinzione su tutto il perimetro.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti è stato accertato quanto segue:

- impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore a pavimento; nel bagno è comunque present un radiatore a parete termoarredo scalda-salviette.
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale;
- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Autorimessa privata -

L'autorimessa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 21,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

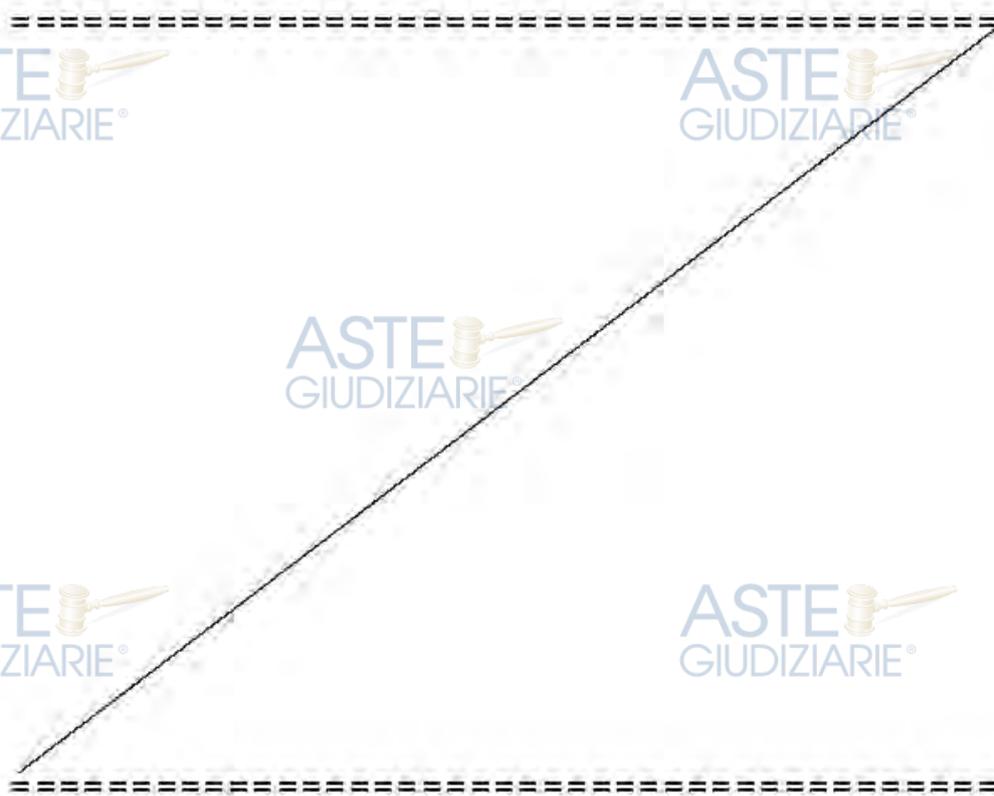
Trattasi di un locale destinato ad ospitare un posto auto; possiede pianta rettangolare avente larghezza metri 2,80 e lunghezza metri 6,12.

Detto locale non possiede particolari finiture architettoniche, avendo pavimentazione in battuto di cls, pareti in blocchetti in cls tagliafuoco non intonacati ed è dotato di portone sezionale in pvc effetto legno.

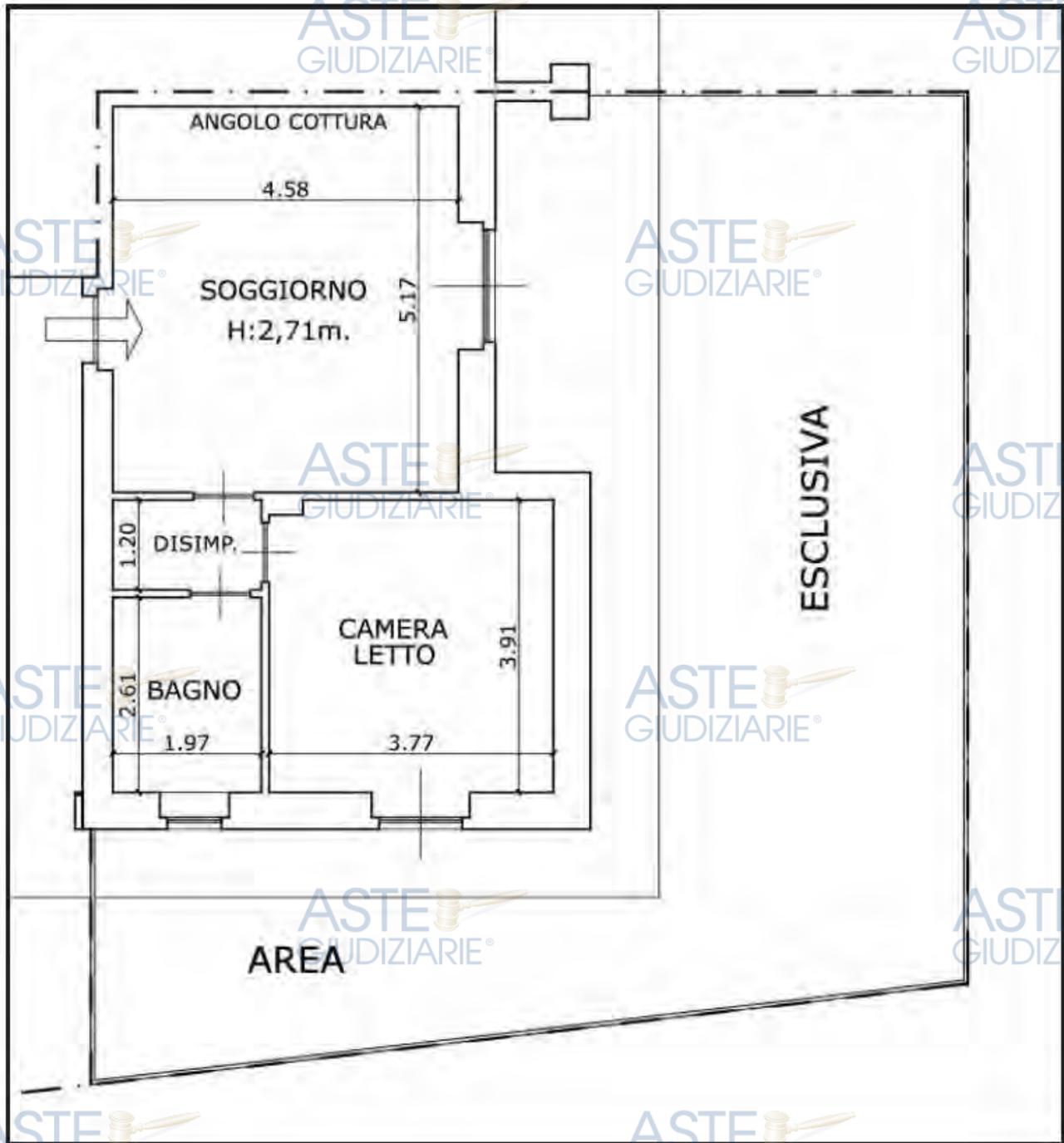
E' compresa nella vendita anche un'area esclusiva antistante l'ingresso all'autorimessa privata, non materializzata in loco da alcuna delimitazione (vernice o cordolo a raso di differente colorazione) e solamente rappresentata graficamente nel progetto architettonico e sulla scheda catastale, ma priva di indicazioni dimensionali.

Procedendo ad una misurazione di quanto rappresentato graficamente sulla scheda catastale, detta area esclusiva dovrebbe avere una larghezza di metri 3,00 ed una lunghezza di metri 5,00.

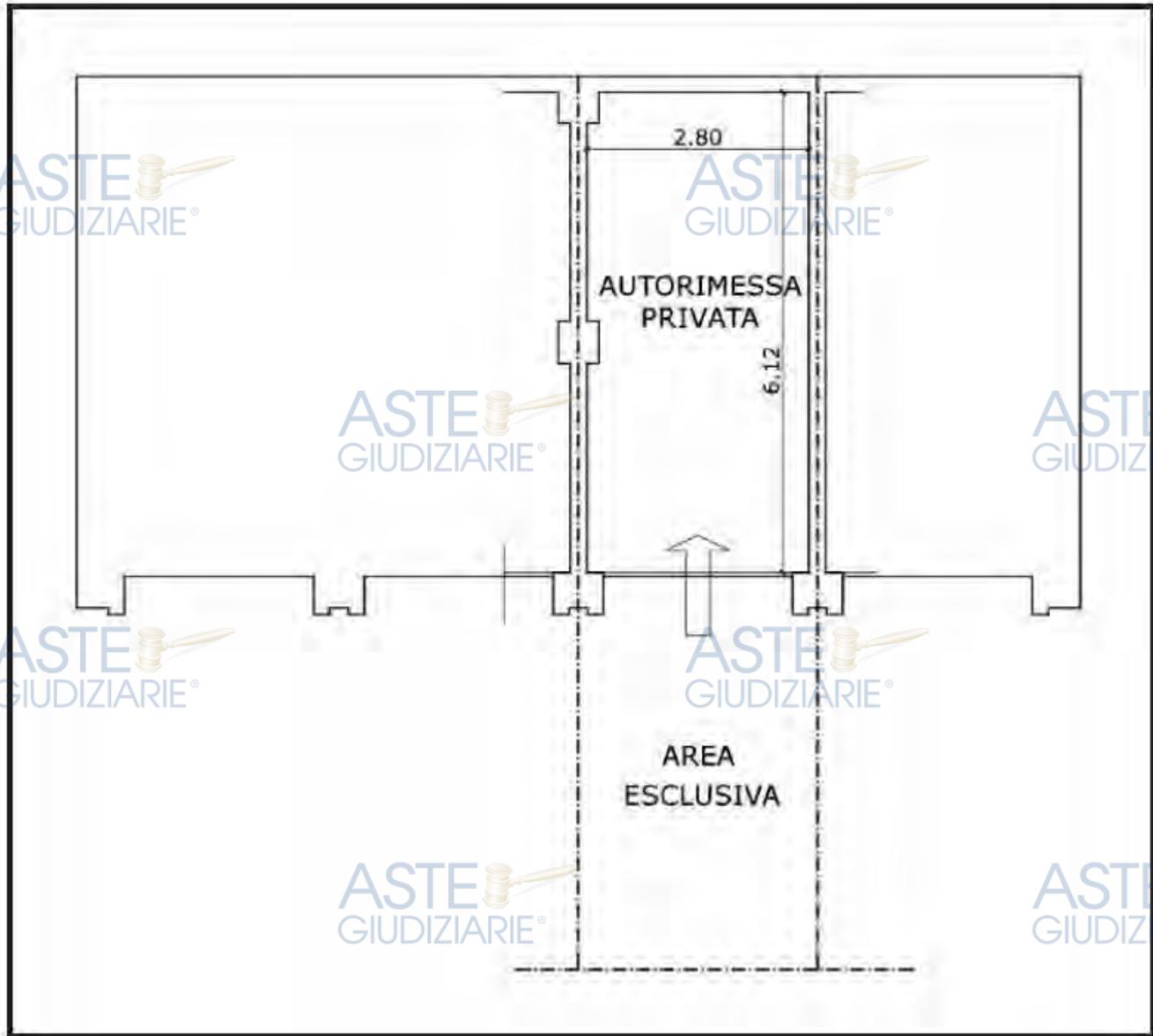
Per una maggiore comprensione dell'autorimessa privata si rimanda alla seguente planimetria D ed alla documentazione fotografica (vedasi fotografie nn. 35-36-37).



PLANIMETRIA C PIANO TERRENO (1° f.t.)



**PLANIMETRIA D
PIANO TERRENO (1° f.t.)**



LOTTO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia 24 - ABITAZIONE
INGRESSO



Fotografia 25 - ABITAZIONE - SOGGIORNO





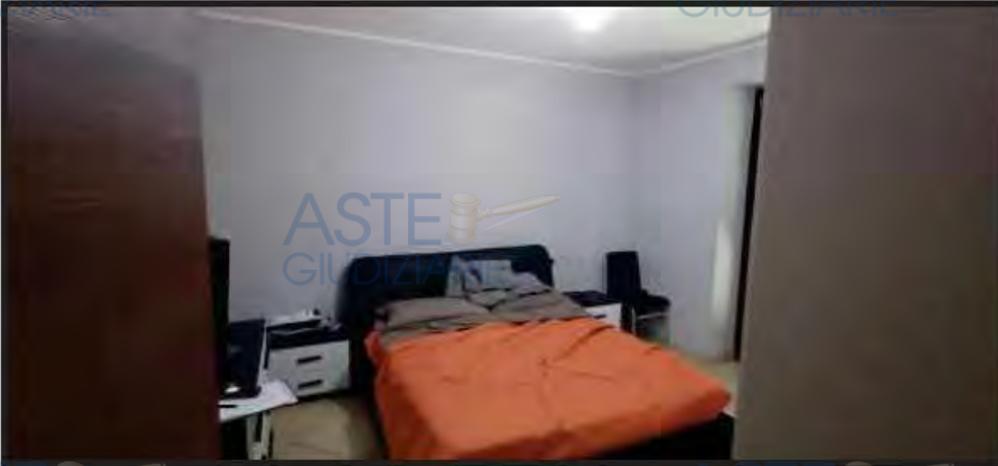
Fotografia 27 - ABITAZIONE
DISIMPEGNO



Fotografia 28 - ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO



Fotografia 29 - ABITAZIONE - CAMERA DA LETTO



Fotografia 30 - ABITAZIONE
BAGNO



Fotografia 31 - ABITAZIONE
BAGNO



Fotografia 32 - ABITAZIONE - AREA ESCLUSIVA



Fotografia 33 - ABITAZIONE - AREA ESCLUSIVA



Fotografia 34 - ABITAZIONE - AREA ESCLUSIVA



Fotografia 35 - AUTORIMESSA

Nel riquadro rosso si evidenzia l'autorimessa in oggetto



Fotografia 36 - AUTORIMESSA

Nel riquadro rosso si evidenzia l'autorimessa in oggetto



Fotografia 37 - AUTORIMESSA



LOTTO TRE (3)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17]
[Foglio 9 p.lla 1007]

Il LOTTO 3 è costituito da una unità abitativa ubicata al Piano Primo (2° f.t.) del corpo di fabbrica principale, da una autorimessa privata ubicata nel basso fabbricato edificato lungo il lato NORD del lotto pertinenziale e dall' area urbana, costituita in loco dalla porzione di cortile posizionata fra il lato ovest dell'autorimessa e la proprietà confinante catastalmente individuata al Foglio 9 particella 877.

Abitazione -

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto accertare che l'unità abitativa è così composta (per l'individuazione dei vari locali fare riferimento alla successiva Planimetria E):

PIANO TERRENO (1° fuori terra) [PLANIMETRIA E]:

- Soggiorno con angolo cottura [Vedasi fotografie nn. 38-39];
- Disimpegno [Vedasi fotografia n. 40];
- Camera da letto [Vedasi fotografie nn. 41-42];
- Bagno [Vedasi fotografie nn. 43-44];
- Balcone 1 [Vedasi fotografie nn. 45-46];
- Balcone 2 [Vedasi fotografie nn. 47-48].

L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 65,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

Detto alloggio possiede due affacci esposti in parte ad Est ed in parte a Sud.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità abitativa risulta buono così come di buon livello sono apparse le finiture architettoniche; si accede direttamente nel soggiorno, di discrete dimensioni e dotato di angolo cottura; da tale vano, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alla camera da letto ed al bagno.

Il bagno risulta dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia.

Dal soggiorno si accede ad un balcone con affaccio sul lato est del-

la proprietà condominiale, mentre dalla camera da letto si accede ad altro balcone, più piccolo rispetto al precedente, prospettante il lato sud della proprietà condominiale.

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelloni in gres ceramico disposti a 45° nel soggiorno, disimpegno e camera da letto;
- pavimentazione bagno in piastrelle in gres ceramico disposte a 45°;
- rivestimento in piastrelle delle pareti del bagno;
- serramenti esterni in legno monoblocco dotati di vetrocamera e di gelosie;
- porte interne in legno;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- i due balconi possiedono pavimentazione in piastrelle e ringhiere in ferro.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti è stato accertato quanto segue:

- impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore a pavimento; nel bagno è comunque presente un radiatore a parete termoarredo scalda-salviette.
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale;
- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Autorimessa privata

L'autorimessa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 22,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.

Trattasi di un locale destinato ad ospitare un posto auto; possiede pianta rettangolare avente larghezza metri 3,00 e lunghezza metri 6,12.

Detto locale non possiede particolari finiture architettoniche, avendo pavimentazione in battuto di cls, pareti in blocchetti taglia-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

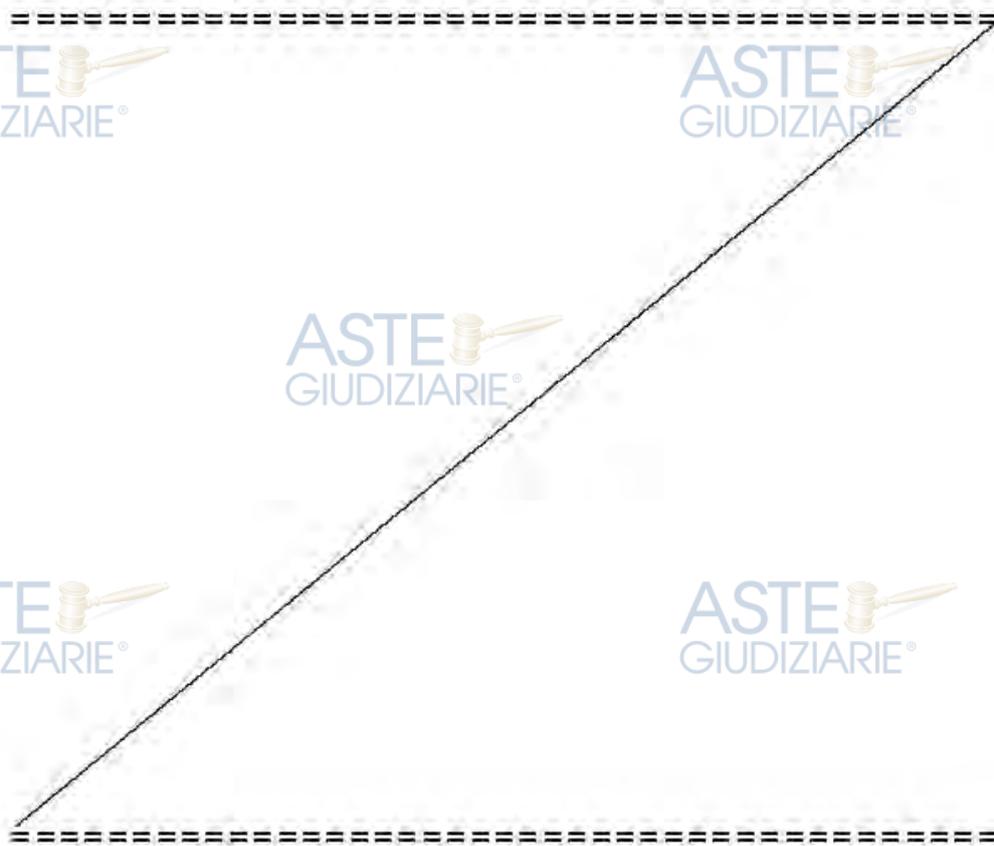
ASTE
GIUDIZIARIE®

fuoco non intonacati ed è dotato di portone sezionale in pvc effetto legno.

E' compresa nella vendita anche un'area esclusiva antistante l'ingresso all'autorimessa privata, non materializzata in loco da alcuna delimitazione (vernice o cordolo a raso di differente colorazione) e solamente rappresentata graficamente nel progetto architettonico e sulla scheda catastale, ma priva di indicazioni dimensionali.

Procedendo ad una misurazione di quanto rappresentato graficamente sulla scheda catastale, detta area esclusiva dovrebbe avere una larghezza di metri 3,15 ed una lunghezza di metri 5,00. Per una maggiore comprensione si rimanda alla seguente planimetria F ed alla documentazione fotografica (vedasi fotografie nn. 49-50-51).

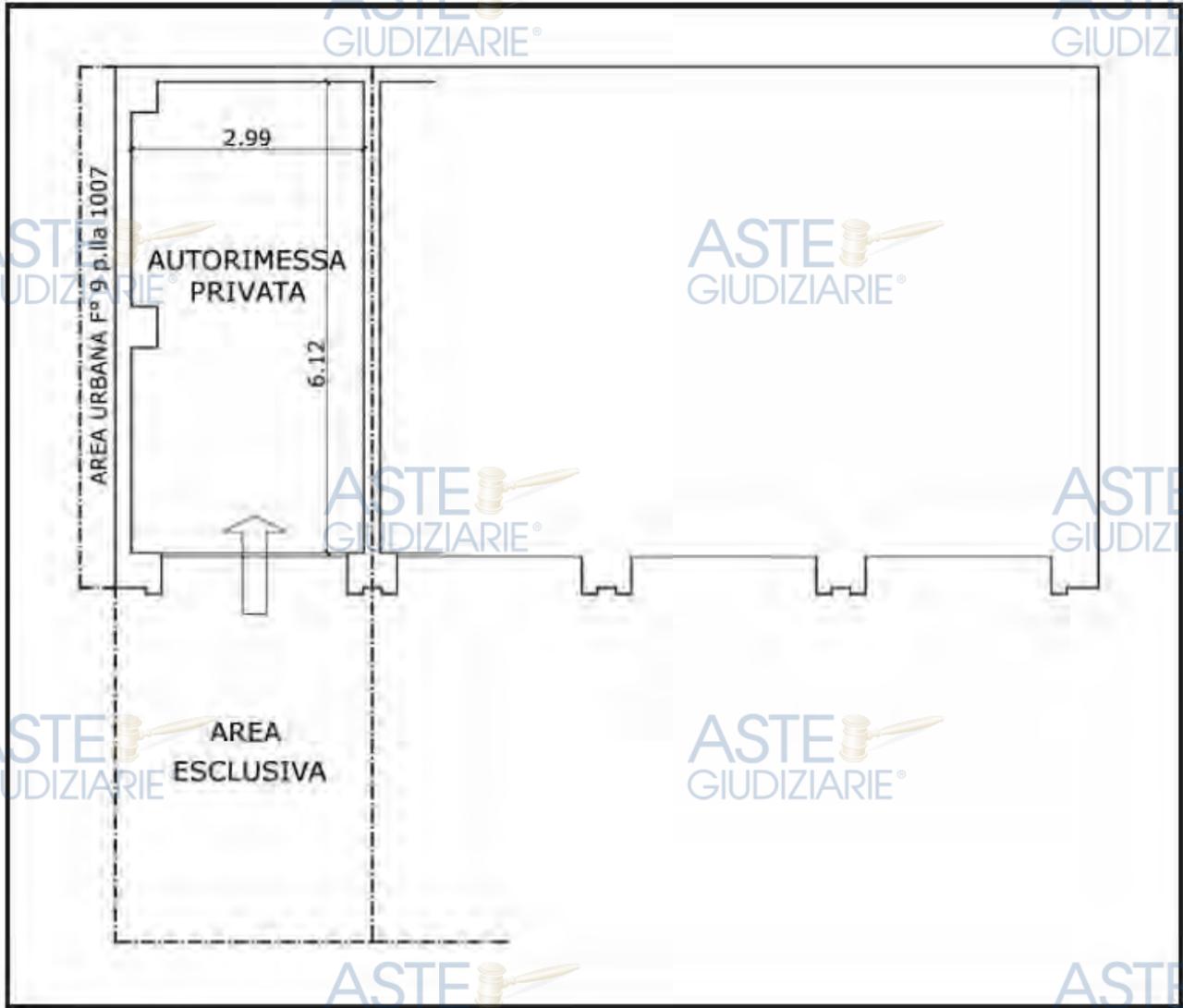
Come detto fa parte del presente lotto anche la piccola striscia di area urbana posizionata fra il lato ovest del basso fabbricato ed il confine di proprietà con l'area individuata catastalmente al foglio 9 p.lla 877, meglio censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.lla 1007 (vedasi fotografia n. 52).



PLANIMETRIA E PIANO PRIMO (2° f.t.)



PLANIMETRIA F PIANO TERRENO (1° f.t.)

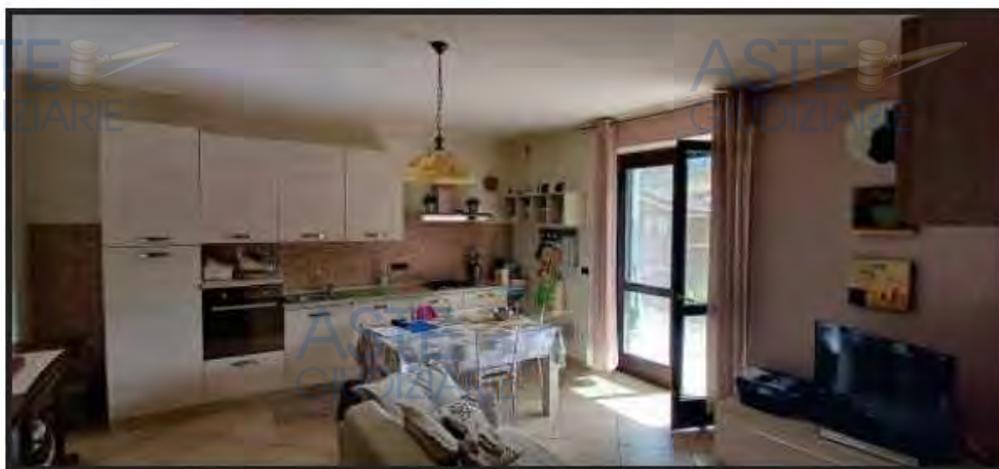


LOTTO 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia 38 - ABITAZIONE - SOGGIORNO



Fotografia 39 - ABITAZIONE - SOGGIORNO



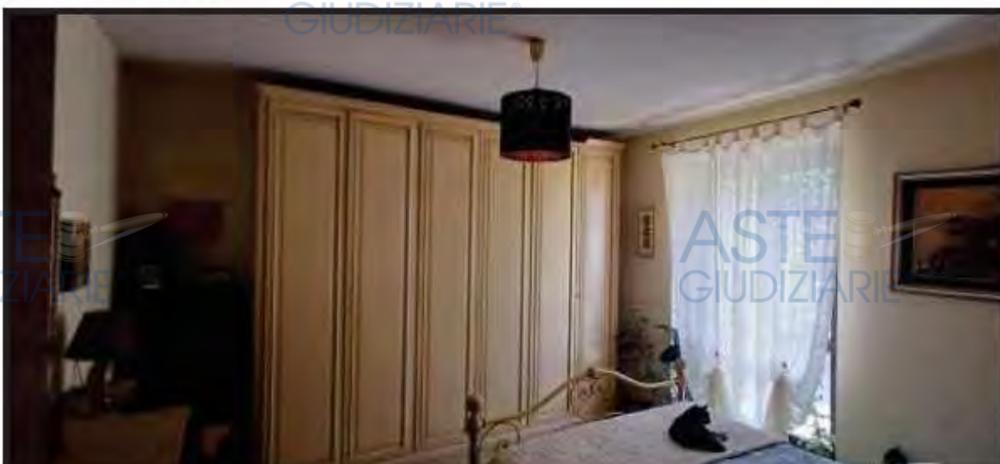
Fotografia 40 – ABITAZIONE
DISIMPEGNO



Fotografia 41 – ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO



Fotografia 42 – ABITAZIONE
CAMERA DA LETTO



Fotografia 43 – ABITAZIONE – BAGNO



Fotografia 44 – ABITAZIONE
BAGNO



Fotografia 45 – ABITAZIONE
BALCONE 1



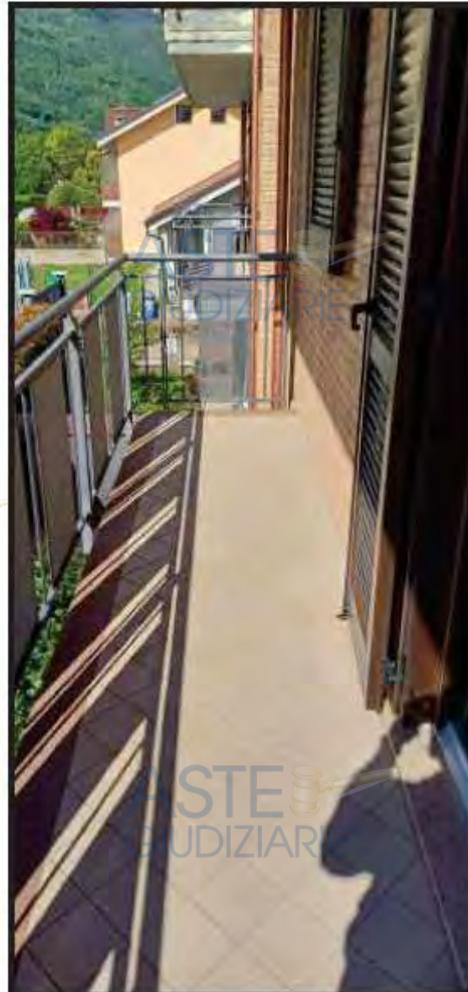
Fotografia 46 - ABITAZIONE - BALCONE 1



Fotografia 47 - ABITAZIONE
BALCONE 2



Fotografia 48 - ABITAZIONE
BALCONE 2



Fotografia 49 - AUTORIMESSA

Nel riquadro rosso si evidenzia l'autorimessa in oggetto



Fotografia 50 - AUTORIMESSA



Fotografia 51 - AUTORIMESSA



Fotografia 52 –
AREA URBANA
Foglio 9 p.lla 1007



LOTTO QUATTRO (4)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18]

Il LOTTO 4 è costituito da una unità da destinarsi ad uso abitativo, ma attualmente totalmente priva delle tramezzature interne, dei serramenti, degli impianti e di tutte le finiture architettoniche, ubicata al Piano Secondo (3° f.t.) e Piano Sottotetto del corpo di fabbrica principale e da una autorimessa privata ubicata nel basso fabbricato edificato lungo il lato NORD del lotto pertinenziale.

Locali da destinarsi ad uno abitativo -

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto accertare che attualmente è stata ultimata la struttura perimetrale e la copertura, ma devono essere eseguite totalmente tutte le opere interne di tramezzatura, impiantistica, pavimentazioni, intonaci, fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni, sia per quanto



riguarda il piano secondo che il piano sottotetto.

Allo stato attuale i permessi di costruire rilasciati a suo tempo sono ormai decaduti e pertanto per il completamento delle opere occorrerà procedere alla presentazione di tutte le necessarie pratiche edilizie, nel rispetto di tutte le normative ad oggi vigenti.

Analizzando gli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, era prevista la realizzazione di una unità abitativa al Piano Secondo avente superficie utile di circa mq. 66,00 oltre a terrazza in parte coperta e di parte scoperta avente superficie di circa 98 mq.

Dall'ultimo progetto approvato con Permesso di Costruire n. 4531 del 07/04/2014 emerge che dai vani abitativi ubicati al Piano Secondo era infine possibile accedere al piano sottotetto attraverso una botola dotata di scala retrattile.

Nelle seguenti planimetrie G.1 e G.2 si riportano estratti dall'elaborato grafico progettuale facente parte del Permesso di Costruire n. 4531/2014 del 07/04/2014 con la prevista sistemazione interna dell'unità abitativa da eseguirsi al Piano Secondo e del relativo sottotetto (opere non realizzate).

Autorimessa privata -

L'autorimessa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 21,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.; trattasi di un locale destinato ad ospitare un posto auto; possiede pianta rettangolare avente larghezza metri 2,81 e lunghezza metri 6,12.

Detto locale non possiede particolari finiture architettoniche, avendo pavimentazione in battuto di cls, pareti in blocchetti in cls tagliafuoco non intonacati ed è dotato di portone sezionale in pvc effetto legno.

E' compresa nella vendita anche un'area esclusiva antistante l'ingresso all'autorimessa privata, non materializzata in loco da alcuna delimitazione (vernice o cordolo a raso di differente colorazione) e solamente rappresentata graficamente nel progetto architettonico e sulla scheda catastale, ma priva di indicazioni dimensionali; procedendo ad una misurazione di quanto rappresen

tato graficamente sulla scheda catastale, detta area esclusiva dovrebbe avere una larghezza di metri 3,10 ed una lunghezza di metri 5,00.

Per una maggiore comprensione si rimanda alla seguente planimetria H ed alla documentazione fotografica.

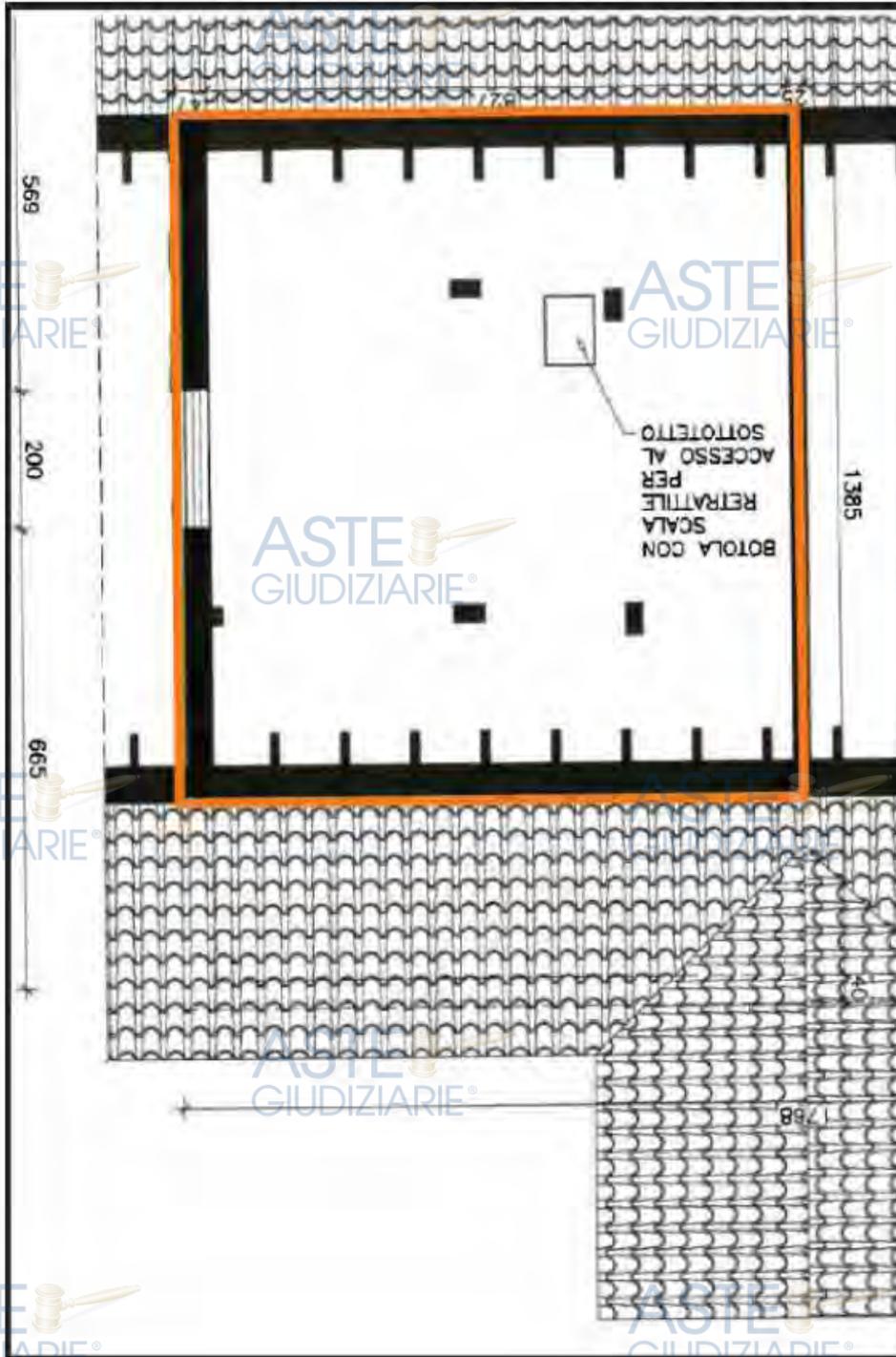
PLANIMETRIA G.1 PIANO SECONDO (2° f.t.)

N.B. - Si precisa che i vani abitativi non sono ancora stati eseguiti

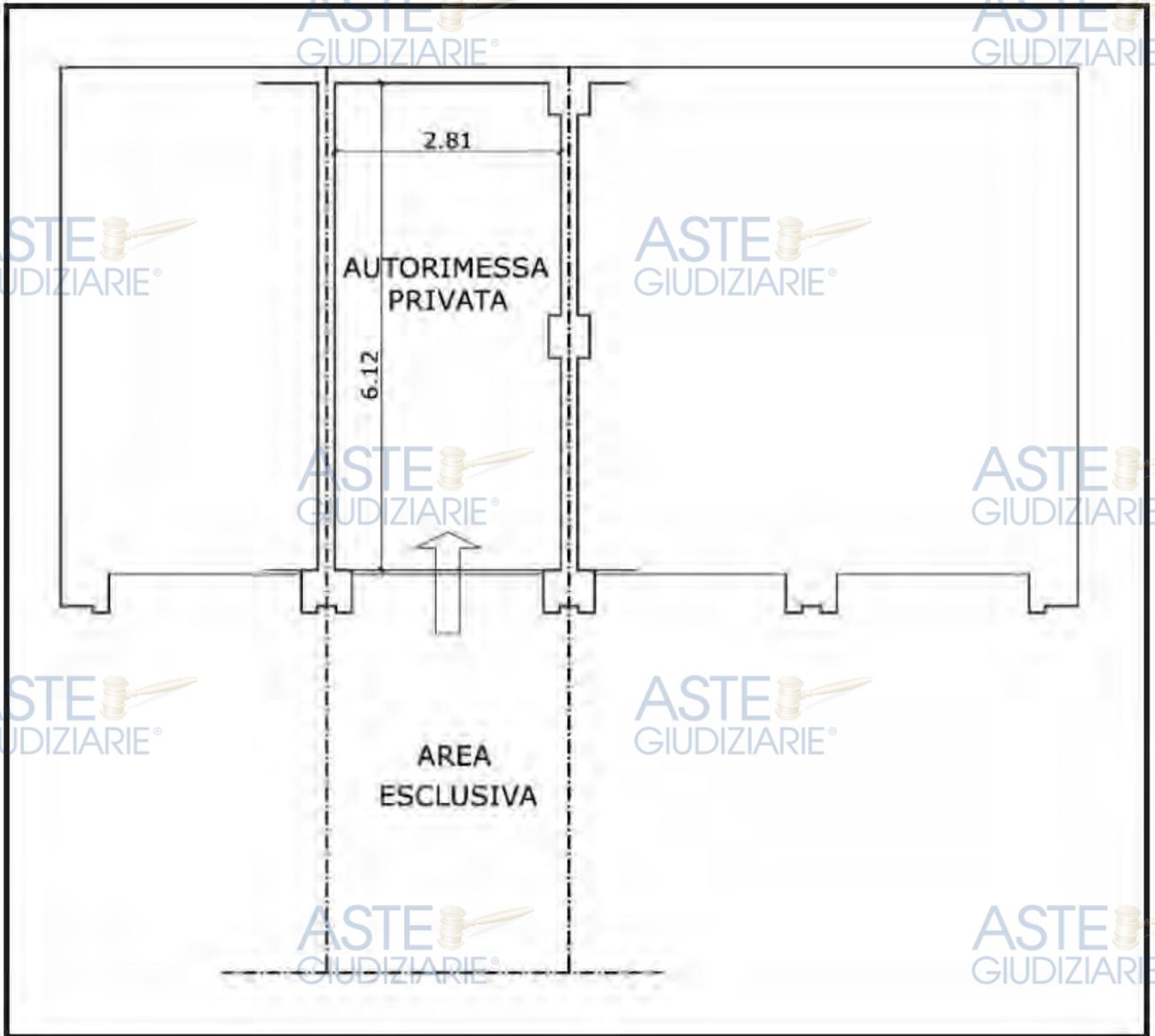


PLANIMETRIA G.2 PIANO SOTTOTETTO

N.B. – Si precisa che le opere sono ancora da ultimare



**PLANIMETRIA H
PIANO TERRENO (1° f.t.)**



LOTTO 4
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia 53 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



Fotografia 54 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



Fotografia 55 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



ASTE GIUDIZIARIE®
Fotografia 56 -
LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



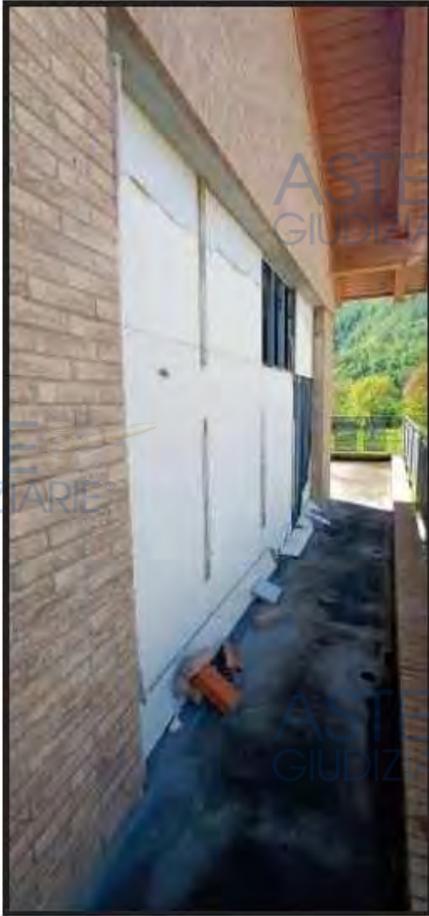
ASTE GIUDIZIARIE®
Fotografia 57 -
LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



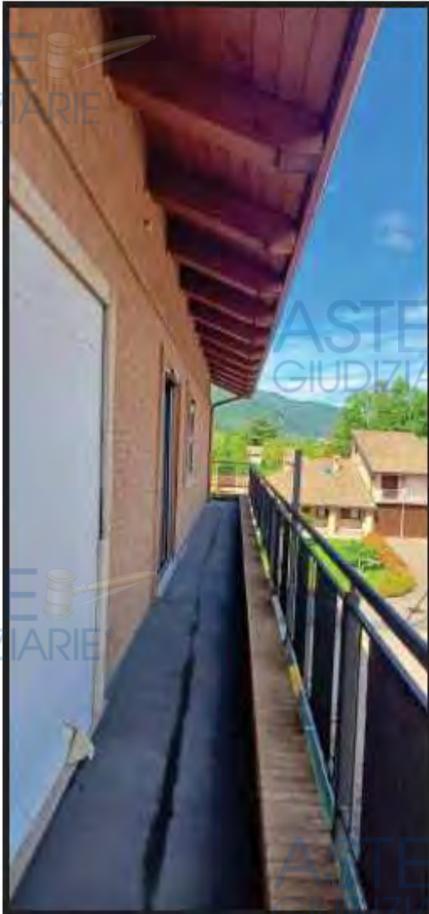
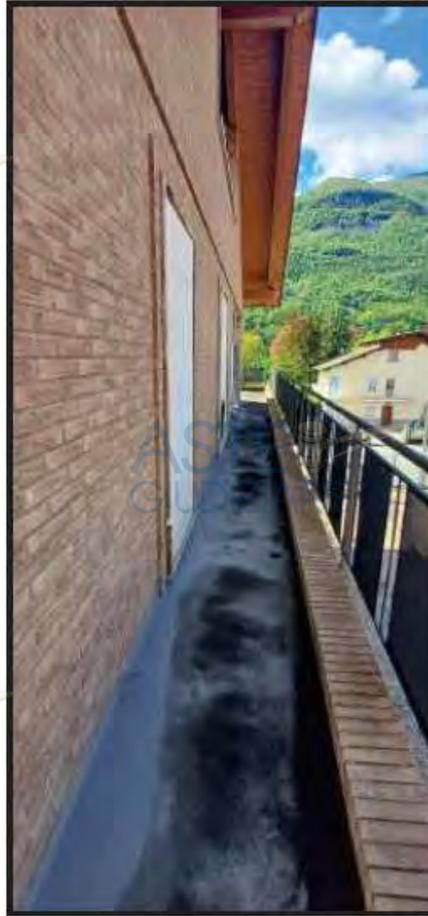
Fotografia 58 - TERRAZZA SCOPERTA A PIANO SECONDO (3° f.t.)



Fotografia 59 - BALCONE
A PIANO SECONDO (3° f.t.)



Fotografia 60 - BALCONE
A PIANO SECONDO 83° f.t.)



Fotografia 61 - BALCONE
A PIANO SECONDO (3° f.t.)





Fotografia 64 – AUTORIMESSA
Nel riquadro rosso si evidenzia l'autorimessa in oggetto



Fotografia 65 -
AUTORIMESSA



Fotografia 66 - AUTORIMESSA



LOTTO CINQUE (5)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16]

Il LOTTO 5 è costituito da una unità da destinarsi ad uso abitativo, ma attualmente totalmente priva delle tramezzature interne, dei serramenti, degli impianti e di tutte le finiture architettoniche, ubicata al Piano Secondo (3° f.t.) e Piano Sottotetto del corpo di fabbrica principale e da un posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia.

Locali da destinarsi ad uno abitativo -

Occorre premettere che stante le protezioni poste dalla proprietà a protezione di tutte le aperture esistenti lungo il perimetro dell'unità in oggetto e la mancanza di corrente elettrica, l'accesso al locale ubicato al Piano Secondo e la esecuzione delle riprese fotografiche sono risultate difficoltose e non è stato possibile accedere al soprastante sottotetto.

Da quanto si è potuto accertare, anche in tale unità, come per il LOTTO 4, è stata ultimata la struttura perimetrale e la copertura, ma devono essere eseguite totalmente tutte le opere interne di tramezzatura, impiantistica, pavimentazioni, intonaci, fomitura e posa dei serramenti interni ed esterni, sia per quanto riguarda il piano secondo che il piano sottotetto.

Allo stato attuale i permessi di costruire rilasciati a suo tempo sono ormai decaduti e pertanto per il completamento delle opere occorrerà procedere alla presentazione di tutte le necessarie pratiche edilizie, nel rispetto di tutte le normative ad oggi vigenti. Analizzando gli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, era prevista la realizzazione di una unità abitativa al Piano Secondo avente superficie utile di circa mq. 68,00 oltre a terrazza in parte coperta e di parte scoperta avente superficie di circa 98 mq.

Dall'ultimo progetto approvato con Permesso di Costruire n. 4531 del 07/04/2014 emerge che dai vani abitativi ubicati al Piano Secondo era infine possibile accedere al piano sottotetto attraverso una botola dotata di scala retrattile.

Nelle seguenti planimetrie I.1 ed I.2 si riportano le planimetrie ricavate dall'elaborato grafico progettuale allegato a Permesso di Costruire n. 4531/2014 del 07/04/2014, con la prevista sistemazione interna dell'unità abitativa da eseguirsi al Piano Secondo e del relativo sottotetto (opere non realizzate).

Posto auto scoperto

E' parte del presente lotto uno dei due posti auto scoperti facenti parte del presente complesso immobiliare; esso possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 11,00, come da calcolo sviluppato al successivo Capitolo 2.9.2.;

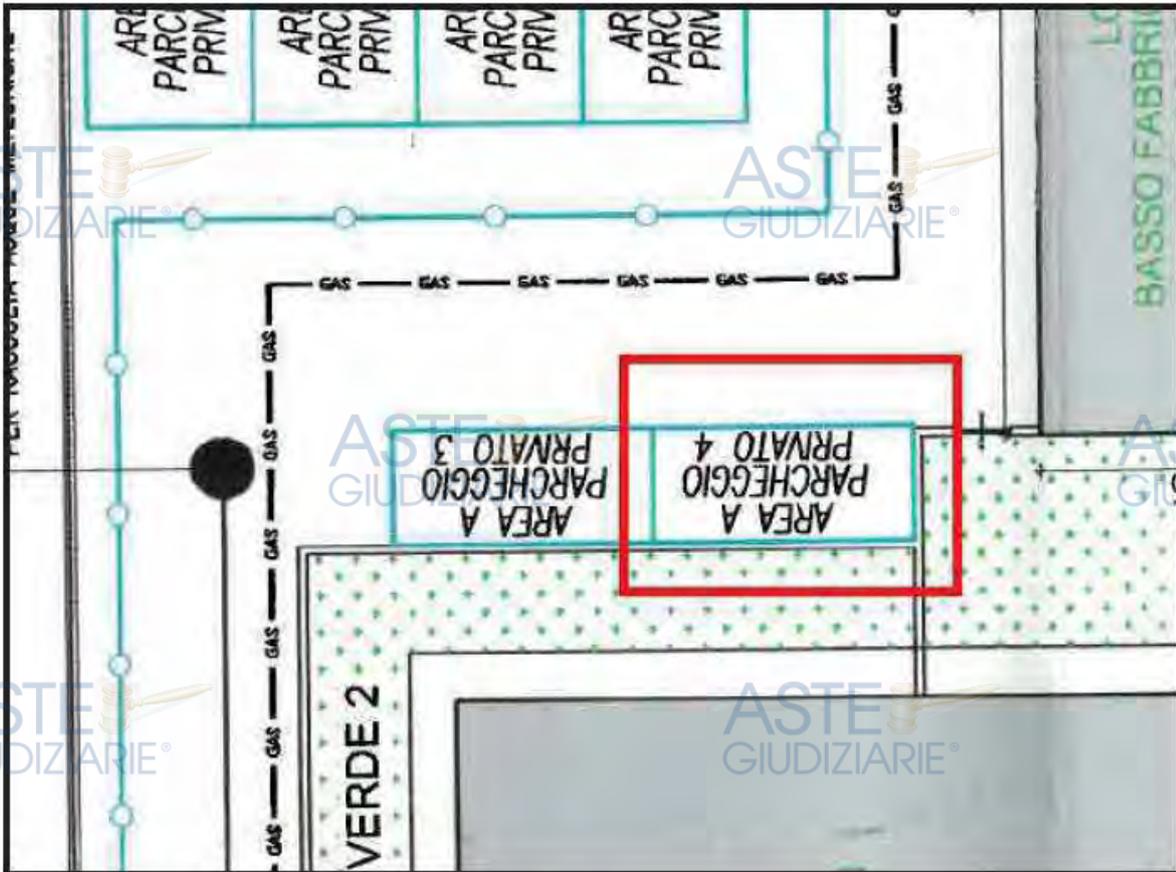
Come si evince dalla documentazione fotografica, i limiti di tale posto auto non risultano materializzati in loco da alcuna delimitazione (vernice o cordolo a raso di differente colorazione) ed esso risulta solamente rappresentato graficamente nel progetto architettonico e sulla scheda catastale, ma privo di indicazioni dimensionali.

Procedendo ad una misurazione di quanto rappresentato graficamente sulla scheda catastale, detto posto auto scoperto dovrebbe avere una larghezza di metri 2,20 ed una lunghezza di metri 5,00.

Per una maggiore comprensione si rimanda alla seguente planimetria L, riportante un estratto dell'elaborato grafico progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 4531/2014 del 07/04/2014, riportante il posto auto scoperto in oggetto evidenziato dal sottoscritto con cornice rossa, ed alla documentazione fotografica.



PLANIMETRIA L PIANO TERRENO (1° f.t.)



LOTTO 5
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia 67 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



Fotografia 68 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)



Fotografia 69 – LOCALI A PIANO SECONDO (3°f.t.)
Botola di accesso al sottotetto



Fotografia 70 – POSTO AUTO SCOPERTO
Nel riquadro rosso si evidenzia l'area in oggetto



LOTTO SEI (6)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 4]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 5]

Compongono il LOTTO SEI le aree esterne al lotto pertinenziale agli edifici, in loco costituite da aree destinate a "Parcheggio ad uso pubblico" (subb. 3-4) e ad "Area ecologica comune", per il conferimento dei rifiuti del complesso condominiale (sub. 5).

Pure essendo state coinvolte nel pignoramento, tali aree sono di fatto parti comuni del condominio, ad uso del medesimo ed anche da parte di terzi, quali ad esempio le aree parcheggio.

Le aree destinate a parcheggio ad uso pubblico, aventi superficie complessiva di circa Mq. 90,00 sono caratterizzate da pavimentazione in elementi autobloccanti in cls, prive di materializzazione dei limiti dei singoli stalli di parcheggio, come peraltro tutte le aree parcheggio già descritte nei precedenti lotti.

L'area ecologica, avente superficie di circa Mq. 14,00, possiede identica pavimentazione dell'area parcheggio e risulta invece delimitata da recinzione in ferro su tutti i lati.

In essa sono posizionati i cassonetti per il conferimento dei rifiuti differenziati di tutto il complesso condominiale, oltre agli armadietti dei contatori delle singole proprietà, presumibilmente per la fornitura del gas.

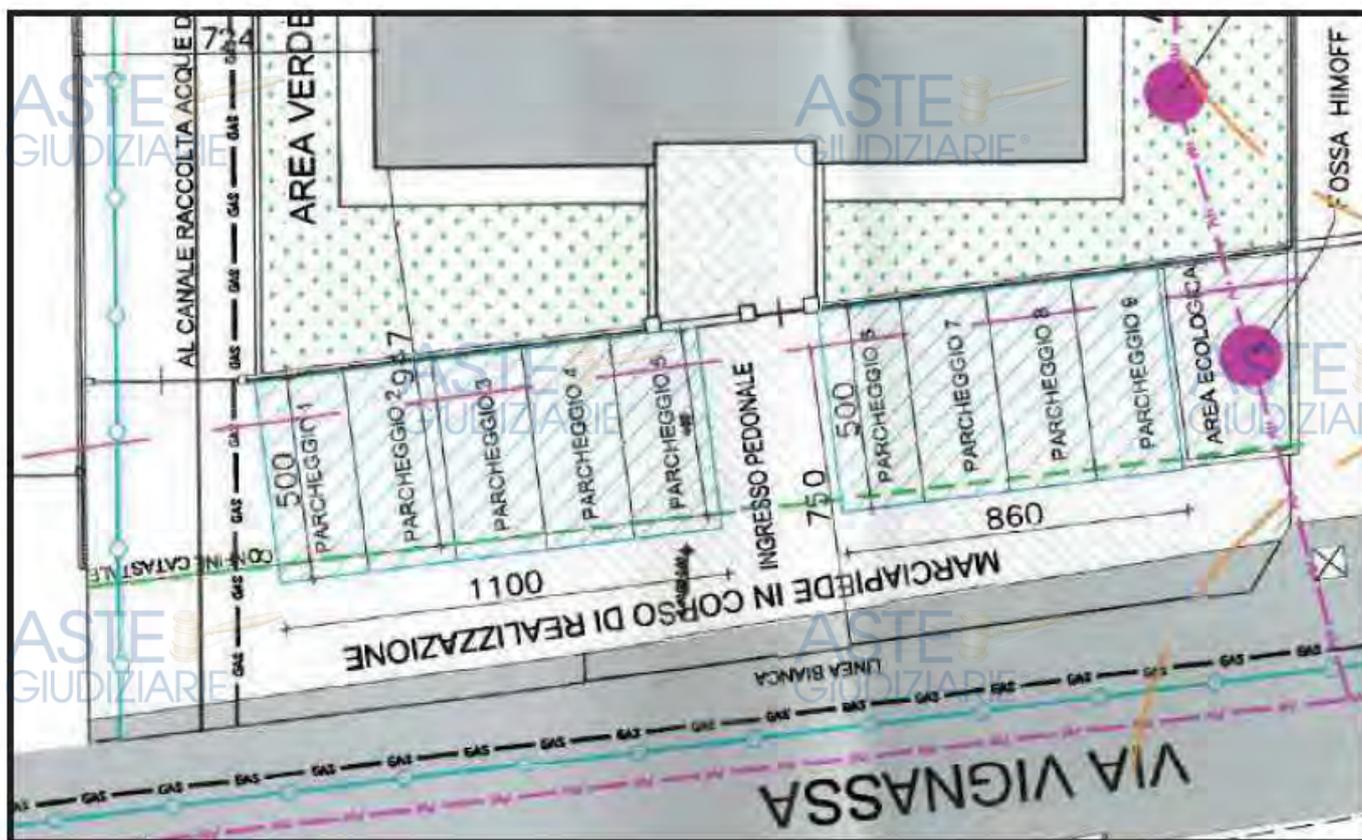
A parere dello scrivente trattasi pertanto di beni ad uso comune.

la cui manutenzione dovrebbe essere inclusa nelle ripartizioni spese a carico di tutti i proprietari del complesso condominiale e non si ritiene che debbano e possano essere trattati con la presente vendita.

Allo stato attuale lo scrivente ritiene pertanto opportuno non procedere alla stima di tali beni, rimettendosi alla volontà dell'Ill.mo G.E. per ogni altra e eventuale diversa decisione ritenuta opportuna.

Per una maggiore comprensione si rimanda alla seguente planimetria M, riportante un estratto dell'elaborato grafico progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 4531/2014 del 07/04/2014 ed alla documentazione fotografica.

PLANIMETRIA M PIANO TERRENO (1° f.t.)



LOTTO 6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia 71 – AREA PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO



Fotografia 72 – AREA PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO



Fotografia 73 – AREA ECOLOGICA



te inviate comunicazioni di recesso a mezzo raccomandata fra le parti e pertanto a parere dello scrivente detto contratto di locazione è tuttora in corso di validità ed opponibile alla procedura.

Da contratto di locazione risulta un canone annuo pari ad Euro 4.800,00 da pagarsi in rate mensili di Euro/cad. 400,00 entro il giorno 5 di ogni mese.

Per quanto riguarda l'autorimessa privata meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 1000 sub. 17 inclusa nel presente lotto di vendita dallo scrivente, essa risulta libera, inutilizzata e nella disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO QUATTRO (4)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub.28]
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18]

Dal sopralluogo eseguito unitamente al collaboratore ausiliario del custode presso l'immobile pignorato, eseguito in data 8 maggio 2024, lo scrivente ha potuto accertare che i locali in corso di costruzione destinati ad ospitare l'unità abitativa e l'autorimessa privata già ultimata, costituenti il LOTTO QUATTRO, catastalmente meglio individuate rispettivamente al Foglio 9 particella 1000 sub. 28 e sub. 18, risultano attualmente liberi e non occupati.

Dalle verifiche effettuate dal custode è risultato stipulato un Contratto preliminare di compravendita di immobile NON REGISTRATO avente per oggetto le sopraindicate unità immobiliari, redatto in data 3 gennaio 2022; in tale contratto la Società debitrice esecutata, in qualità di Promittente venditrice prometteva di vendere al signor [REDACTED]

[REDACTED] i sopraindicati immobili, per la somma di Euro 100.000,00.

Detto contratto riporta che alla firma del preliminare Parte promissaria acquirente avrebbe versato la somma di Euro 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, impegnandosi a regolarizzare e completare tutte le opere edilizie riguardanti l'abitazione.

Nel preliminare le parti si impegnavano a stipulare l'atto di compravendita entro e non oltre il 30 maggio 2022.

LOTTO CINQUE (5)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub.29]
[Foglio 9 plla 1000 sub. 16]

Dal sopralluogo eseguito unitamente al collaboratore ausiliario del custode presso l'immobile pignorato, eseguito in data 8 maggio 2024, lo scrivente ha potuto accertare che l'unità in corso di costruzione da adibire ad abitazione e l'autorimessa privata facenti parte del LOTTO CINQUE, catastalmente meglio individuate rispettivamente al Foglio 9 particella 1000 sub. 29 e sub. 16, risultano attualmente liberi, non occupati e nella disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO SEI (6)
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3]
[Foglio 9 plla 1000 sub. 4]
[Foglio 9 plla 1000 sub. 5]

Come già descritto in precedenza le aree costituenti detto lotto son destinate in parte a "Parcheggio ad uso pubblico" (subb. 3-4) ed in parte ad area ecologica comune, per il conferimento dei rifiuti del complesso condominiale (SUB. 5).

Trattasi pertanto di beni ad uso comune del condominio.

2.5) 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

2.5.1) Formalità pregiudizievoli

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale prodotta in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pub-

blicità Immobiliare di SUSÀ sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSÀ in data 27 febbraio 2024 - Reg. Gen. 1582 - Reg. Part. 1302, in forza di Atto Giudiziario - Repertorio n. 28165/2023 del 09/01/2024,

a favore :

████████████████████

con sede in ██████████

contro :

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

████████████████████

████████████████████ ----- ██████████

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

Catasto Fabbricati - Comune di SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) (I296)

- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 4;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 5;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18;
- Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29;
- Foglio 9 p.lla 1007;

Tale formalità dovrà essere cancellata TOTALMENTE.

ISCRIZIONI

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenda delle Entrate -

Atto Notaio Cesare BIONDO, stipulato il 27 giugno 2014.
Repertorio n. 305/219.

Con il presente atto si sgravano dall'Ipoteca, oltre ad altri beni estranei al procedimento, i seguenti immobili oggetto di pignoramento così censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3;

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 4;

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 5.

3. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 23 novembre 2012 - Reg. Gen. 7630 - Reg. Part. 866 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto notarile pubblico, Repertorio n. 27113/11339 del 19 novembre 2012 a rogito Notaio Alfredo ANNESE - per la somma di Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per Capitale - Durata 30 anni.

a favore :

[REDACTED]

[REDACTED] - domicilio ipotecario eletto - [REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

sul seguente immobile:

Catasto Terreni - Comune di SANT'ANTONINO DI SUSA (TO) [I296]

Foglio 9 p.lla 401;

Foglio 9 p.lla 900;

Foglio 9 p.lla 913.

Precisazione 1: Detta formalità riguarda la porzione di terreno un tempo censita al Foglio 9 p.lla 401, 900 e 913 successivamente divenute particelle 1000 e 1007 sulle quali è stato edificato

l'immobile ospitante le unità pignorate e pertanto dovrà essere cancellata **TOTALMENTE**.

Precisazione 2: In riferimento alla presente Iscrizione di Ipoteca si rileva la seguente Annotazione per **RESTRIZIONE DI BENI**:

3) ANNOTAZIONE presentata il 28/07/2014 – Reg. Gen. n. 4840 – Reg. Part. n. 461:

Atto Notaio Cesare BIONDO, stipulato il 27 giugno 2014. Repertorio n. 305/219.

Con il presente atto si sgravano dall'Ipoteca, oltre ad altri beni estranei al procedimento, i seguenti immobili oggetto di pignoramento così censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 3;

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 4;

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 5.

2.5.1.1) Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame, come si evince al precedente Capitolo 2.5.1) sono oggetto di cancellazione totale n. 1 pignoramento e n. 3 ipoteche volontarie.

La cancellazione del pignoramento prevede il pagamento di una imposta ipotecaria nella misura fissa di Euro 200,00/cad., di una imposta di bollo pari ad Euro 59,00/cad. e di una tassa ipotecaria pari ad euro 35,00/cad.

La cancellazione delle ipoteche volontarie, essendo state iscritte a garanzia di finanziamenti a medio e lungo termine erogati da un istituto di credito, prevede esclusivamente il pagamento della tassa ipotecaria, ammontante ad euro 35,00/cad.

Si procede con una indicazione di massima dei costi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati; i conteggi definitivi dovranno essere effettuati al momento dell'aggiudicazione del bene e pertanto i seguenti importi sono da ritenersi esclusivamente orientativi.

CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO -

Imposta ipotecaria =	Euro	200,00
Imposta di bollo =	Euro	59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00
TOTALE Euro 294,00

CANCELLAZIONE N. 3 IPOTECHE VOLONTARIE -

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 3 = Euro 105,00

TOTALE Euro 105,00

TOTALE GENERALE Euro 399,00

Si ribadisce che tali importi sono solamente indicativi e dovranno essere ricalcolati e confermati dal Delegato alla Vendita al momento dell'aggiudicazione dei beni.

La cancellazione di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri posti a carico degli aggiudicatari.

2.5.2) Diritti reali a favore di terzi.

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi.

2.5.3) Patti, clausole e condizioni che resteranno a carico degli acquirenti.**2.5.3.1) Patti, clausole e condizioni derivanti da titoli.**

Le aggiudicazioni dovranno essere fatte ed accettate sotto l'osservanza dei seguenti titoli:

1) Atto a rogito Notaio Cesare BIONDO, stipulato in data 29 ottobre 2014 - Repertorio n. 582/439, registrato a TORINO il 27 novembre 2014 al numero 17089, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 27 novembre 2014 - Reg. Gen. 7238 - Reg. Part. 5773, il quale atto riporta quanto segue:

"Le parti, in proprio e in persona di chi sopra, prendono atto che con atto a mio rogito in data 27 giugno 2014, repertorio numero 308/222, registrato a Torino il 25 luglio 2014 al numero 9607, si sono costituite, a norma dell'art. 1062 cod. civ., per destinazione del padre di famiglia:

- a carico del mappale 1007 del Foglio 9 sopra citato e a favore del mappale 1000 del Foglio 9, sul cui confine ovest è edificato

un basso fabbricato destinato ad uso autorimesse, servitù di scolo delle acque piovane;

- a favore e a carico delle unità immobiliari oggetto del presente atto e delle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio condominiale e a carico delle parti comuni del complesso stesso, servitù di impianti tecnologici (c.d. servitù di servizi e sottoservizi) per l'allacciamento delle unità immobiliari alle reti dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica e forza motrice, telefono, fognature ecc.), che si esercita mediante le opere necessarie a collegare le unità immobiliari del fabbricato e le relative pertinenze alle reti dei servizi pubblici." (vedasi Allegato 4.1);

- 2) Atto di Permesso di Costruire Convenzionato, a rogito Notaio Alfredo ANNESE, stipulato in data 31 marzo 2011 – Repertorio n. 25271/9963, registrato a SUSA il 21 aprile 2011 al numero 288, Serie 1T, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 22 aprile 2011 – Reg. Gen. 2941 – Reg. Part. 2101 (vedasi Allegato 4.2);
- 3) Atto di trasferimento immobile contro prestazione di fare, a rogito Notaio ANNESE, stipulato il 31 marzo 2011 – Repertorio n. 25272/9964, registrato a SUSA il 21 aprile 2011 al n. 289, Serie 1T, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 22 aprile 2011 – Reg. Gen. 2942 – Reg. Part. 2102 e Reg. Gen. 2943 – Reg. Part. 2103 (vedasi Allegato 3.1);
- 4) Atto di Permesso di Costruire Convenzionato, a rogito Notaio Alfredo ANNESE, stipulato in data 12 gennaio 2012 – Repertorio n. 26238/10675, registrato a SUSA il 27 gennaio 2012 al numero 63, Serie 1T, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 01 febbraio 2012 – Reg. Gen. 863 – Reg. Part. 660 (vedasi Allegato 4.3);
- 5) Atto di compravendita cessione diritti edificatori, a rogito Nota-



io Alfredo ANNESE, stipulato in data 12 gennaio 2012 - Repertorio n. 26239/10676, registrato a SUSA il 30 gennaio 2012 al numero 70, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 01 febbraio 2012 - Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 661 e Reg. Gen. 865 - Reg. Part. 662 (vedasi Allegato 3.2);

6) Atto di consenso ad edificazione in deroga alla distanza dai confini tra fondi finitimi, a rogito Notaio Alfredo ANNESE stipulato in data 11 dicembre 2014 - Repertorio n. 29225/12952, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 29 dicembre 2014 - Reg. Gen. 8011 - Reg. Part. 6370 e Reg. Gen. 8012 - Reg. Part. 6371 (vedasi Allegato 4.4).

2.5.3.2) Patti, clausole e condizioni di natura condominiale.

Fra la documentazione consegnata al sottoscritto dall'amministratore del Condominio è risultato anche predisposto il Regolamento di Condominio che però non risulta essere stato sottoscritto dinanzi a notaio e non risulta né registrato, né trascritto (vedasi Allegato 5).

2.5.4) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

2.5.4.1 - Vincoli edificatori ed urbanistici :

Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inseriti in Area di Piano "aRc1 - Aree Residenziali consolidate nuova formazione", per cui vale il disposto dell'Art. 13 delle vigenti Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (Vedasi Allegato 6).

2.5.4.2 - Censo, Livello, Uso Civico

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sugli immobili og-

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

2.6.1 - Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Il complesso immobiliare ospitante le unità pignorate risulta organizzato in forma condominiale e denominato "Condominio Via Vignassa 22/B.

L'Amministratore del complesso immobiliare ha fornito copia della documentazione inerente il Regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, nonché il Consuntivo dell'Esercizio ordinario 2021/2022, il Consuntivo dell'Esercizio ordinario 2022/2023 ed il Preventivo dell'Esercizio ordinario 2023/2024.

Dagli atti esaminati, con particolare riguardo alle documentazioni fornite dall'Amministratore, riguardanti la Gestione ordinaria del condominio, si è potuto accertare che gli immobili in oggetto partecipano alle spese relative al condominio in base alle seguenti quote millesimali:

LOTTO 1

Spese generali di proprietà :

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 7] = Mill. 91,19

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 23] = Mill. 61,42

Spese manutenzione strada di accesso :

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 7] = Mill. 78,97

LOTTO 2

Spese generali di proprietà :

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 9] = Mill. 78,73

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 19] = Mill. 127,01

Spese manutenzione strada di accesso :

[Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 9] = Mill. 68,19

LOTTO 3**Spese generali di proprietà :**

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12] = Mill. 74,55

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17] = Mill. 127,01

Tabella generale scala :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12] = Mill. 94,05

Tabella generale ascensore (non ancora installato) :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12] = Mill. 94,05

Spese manutenzione strada di accesso :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12] = Mill. 64,57

LOTTO 4**Spese generali di proprietà :**

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 (**)] = Mill. 152,00

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18] = Mill. 127,01

Tabella generale scala :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 (**)] = Mill. 285,90

Tabella generale ascensore (non ancora installato) :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 (**)] = Mill. 285,90

Spese manutenzione strada di accesso :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 (**)] = Mill. 131,64

LOTTO 5**Spese generali di proprietà :**

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 (***)] = Mill. 149,60

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16] = Mill. 42,58

Tabella generale scala :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 (***)] = Mill. 281,38

Tabella generale ascensore (non ancora installato) :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 (***)] = Mill. 281,38

Spese manutenzione strada di accesso :

[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 (***)] = Mill. 129,56

() Unità non ancora ultimata destinata ad uso abitazione.****Nelle tabelle allegate al Regolamento di condominio detta**

unità viene contraddistinta con il precedente identificativo catastale posseduto: "sub. 13".

(***) Unità non ancora ultimata destinata ad uso abitazione. Nelle tabelle allegate al Regolamento di condominio detta unità viene contraddistinta con il precedente identificativo catastale posseduto: "sub. 14".

Dai documenti forniti dall'Amministratore sono risultate le seguenti Spese ordinarie di Gestione Condominio:

Consuntivo Esercizio Ordinario 2021/2022 (periodo dal 01/11/2021 al 31/10/2022) :

LOTTO 1
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 - 23

Totale gestione esercizio 2021/2022 = Euro 1.734,05

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021/2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 573,21 e rate già versate di Euro 2.096,85 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di Euro 210,41.

LOTTO 2
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9 - 19

Totale gestione esercizio 2021/2022 = Euro 1.374,55

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021/2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 264,11 e rate già versate di Euro 1.349,12 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di Euro 289,54.

LOTTO 3
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - 17

Totale gestione esercizio 2021/2022 = Euro 1.857,68

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021/2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 2.535,20 e rate già versate di Euro 2.312,12 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di Euro 2.080,76.

Consuntivo Esercizio Ordinario 2022/2023 (periodo dal 01/11/2022 al 31/10/2023) :

**LOTTO 1
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 - 23**

Totale gestione esercizio 2022/2023 = Euro 1.650,15
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022/2023 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 210,41 e rate già versate di Euro 1.450,00 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di Euro 410,56.

**LOTTO 2
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9 - 19**

Totale gestione esercizio 2022/2023 = Euro 1.804,21
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022/2023 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 289,54 e rate già versate di Euro 1.506,03 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di Euro 587,72.

**LOTTO 3
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - 17**

Totale gestione esercizio 2022/2023 = Euro 1.683,20
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022/2023 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 2.080,76 e rate già versate di Euro 3.773,52 generando pertanto un conguaglio a credito complessivo di Euro 9,56.

Preventivo Esercizio Ordinario 2023/2024 (periodo dal 01/11/2023 al 31/10/2024) :

**LOTTO 1
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 - 23**

Totale gestione esercizio 2023/2024 = Euro 1.526,06
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2023/2024 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 410,56 generando pertanto un totale a debito complessivo di Euro 1.936,62 di cui

euro 410,56 da pagarsi entro il 31/01/2024 e la restante quota da pagarsi in n° 6 rate pari ad Euro/cad. 218,00 a partire dal 28/02/2024 sino al 31/07/2024 e n° 1 rata da Euro 218,06 da pagarsi entro il 31/08/2024.

LOTTO 2
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9 - 19

Totale gestione esercizio 2023/2024 = Euro 1.836,00
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2023/2024 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 587,72 generando pertanto un totale a debito complessivo di Euro 2.423,72 di cui Euro 587,72 da pagare entro il 31/01/2024 e la restante quota da pagarsi in n° 6 rate pari ad Euro/cad. 262,29 a partire dal 28/02/2024 sino al 31/07/2024 e n° 1 rata da Euro 262,26 da pagarsi entro il 31/08/2024.

LOTTO 3
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - 17

Totale gestione esercizio 2023/2024 = Euro 1.712,13
Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2023/2024 risulta un saldo a credito derivante da esercizi precedenti di Euro 9,56 generando pertanto un totale a debito complessivo di Euro 1.702,57 di cui Euro 210,04 da pagare entro il 31/01/2024, Euro 25,76 da pagare entro il 28/02/2024, Euro 243,82 da pagare entro il 31/03/2024, Euro 1.222,95 da pagarsi in n° 5 rate pari ad Euro/cad. 244,59 a partire dal 30/04/2024 sino al 31/08/2024.

2.6.2 - Procedimenti giudiziari in atto

Dalle verifiche eseguite non sono emersi altri procedimenti giudiziari riguardanti gli immobile in oggetto.

2.7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

2.7.1) Licenze, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni.

Dalle indagini svolte dallo scrivente è stato possibile accertare che per la edificazione del complesso immobiliare in oggetto il Comune di Sant'Antonino di Susa ha rilasciato i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Permesso di Costruire n. 4391/B del 23 maggio 2011;

Permesso di Costruire n. 4465 del 01 febbraio 2012 per esecuzione di opere in variante a PdC 4391/B del 23/11/2011;

Permesso di Costruire n. 4531 del 07 aprile 2014 per esecuzione di opere in variante a PdC 4465 del 01/02/2012;

2.7.2) Situazione urbanistica dell'immobile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel rispetto dei Permessi di Costruire rilasciati, fermo restando la mancata ultimazione delle opere relative alle due unità immobiliari ubicate al Piano Secondo (3° f.t.), da destinarsi ad uso abitativo.

La esecuzione delle opere edili necessarie ad ultimare i lavori e rendere agibili tali unità richiederà sicuramente la predisposizione di nuovo progetto architettonico e la presentazione delle dovute pratiche edilizie volte ad ottenere l'autorizzazione alla esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda l'iter da seguire e la tipologia di pratica da adottare sarà necessario prendere contatto con l'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata del Comune di Sant'Antonino di Susa al fine di ricevere tutte le necessarie istruzioni.

2.8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

2.8.1) Verifica regolarità edilizia/urbanistica e catastale.

LOTTO UNO (1)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 - 23

Verifica regolarità edilizia

Dal sopralluogo eseguito è emerso che relativamente all'unità abitativa facente parte del LOTTO UNO si è riscontrata una differente posizione della finestra del bagno, posizionata sulla facciata nord dell'edificio, oltre a minime differenze nella posizione delle tramezzature interne rispetto a quanto riportato nell'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n° 4531 del 7/04/2014, costituente anche l'ultima variante in corso d'opera approvata.

Anche per quanto riguarda l'autorimessa sono state riscontrate alcune minime differenze nelle dimensioni del vano utile rispetto a quanto è stato possibile accertare dall'esame del progetto architettonico.

Appare evidente che non si tratta di opere eseguite successivamente alla ultimazione lavori, bensì contestuali alla edificazione degli immobili; prova ne è che sulla facciata nord dell'edificio principale adibito ad uso abitativo tutte le finestre dei bagni sono state eseguite nella medesima posizione di quella in oggetto.

Ad ogni buon conto, per quanto riguarda la differente collocazione della finestra nel bagno, trattasi di una difformità certamente da regolarizzare mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, presumibilmente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Alla luce dell'entrata in vigore della Legge 24 luglio 2024 n. 105 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024 (Salva Casa), con conseguente modifica del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001, entrata in vigore il 28 luglio 2024 e sulla cui applicazione ed interpretazione sussistono notevoli incertezze interpretative, stante la recentissima entrata in vigore, occorrerà confrontarsi con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antonino di Su-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sa per definire precisamente la procedura da adottare e la eventuale oblazione/sanzione da pagare.

Per quanto attiene le differenze rilevate nelle dimensioni interne dei vani abitativi, esse comportano una variazione della Superficie Utile realizzata rispetto a quella autorizzata di circa l'1% e pertanto abbondantemente contenuta nella tolleranza prevista dall'Art. 34-bis del T.U.E. modificato dalla Legge 105/2024, pari al 5%, trattandosi di unità abitativa con superficie inferiore a mq. 100, e pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Verifica regolarità catastale

La planimetria agli atti relativa all'unità abitativa riporta anch'essa la posizione errata della finestra collocata sulla parete nord del bagno e pertanto, seppur tale difformità non comporti una differente consistenza o classificazione dell'unità immobiliare, appare opportuno provvedere alla regolarizzazione catastale mediante predisposizione di una nuova planimetria che riporti esattamente l'attuale stato dei luoghi, unitamente ad una pratica di Variazione Catastale avente quale Causale "Esatta rappresentazione grafica di u.i.u." mediante utilizzo del Programma Ministeriale DOCFA, a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

Anche la planimetria catastale agli atti relativa all'autorimessa possiede alcune difformità grafiche, quali la mancata rappresentazione delle pilastrate in c.a. sulla facciata, che seppur non modificano la consistenza dell'u.i. si ritiene opportuno che siano rappresentate.

Anche per l'autorimessa occorrerà predisporre la medesima tipologia di Variazione catastale già descritta per l'unità abitativa.

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

Per la regolarizzazione edilizia e catastale relativa all'unità abitativa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 3% del valore di mercato a nuovo, così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.



Per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 5% del valore di mercato così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

LOTTO DUE (2)
Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 9 - 19

Verifica regolarità edilizia

Dal sopralluogo eseguito è emerso che relativamente all'unità abitativa facente parte del LOTTO DUE sono state riscontrate minime differenze nella posizione delle tramezzature interne e nelle superfici utili dei singoli vani abitativi rispetto a quanto riportato nell'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n° 4531 del 7/04/2014, costituente anche l'ultima variante in corso d'opera approvata.

Appare evidente che non si tratta di opere eseguite successivamente alla ultimazione lavori, bensì contestuali alla edificazione degli immobili.

Per quanto attiene le differenze rilevate nelle dimensioni interne dei vani abitativi, esse comportano una variazione in aumento della Superficie Utile realizzata, rispetto a quella autorizzata, di circa il 2% e pertanto abbondantemente contenuta nella tolleranza prevista dall'Art. 34-bis del T.U.E. modificato dalla Legge 105/2024, pari al 6% (trattandosi di unità abitativa con superficie inferiore a mq. 60) e pertanto non costituiscono violazione edilizia. Qualora si ritenesse opportuno procedere alla presentazione di una pratica edilizia denunciante lo stato legittimo dei locali occorrerà verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antonino di Susa l'iter da seguire alla luce dell'entrata in vigore della nuova Legge 105/2024.

Verifica regolarità catastale

La planimetria agli atti relativa all'unità abitativa riporta quanto indicato nell'elaborato progettuale; seppur le differenze riscontrate nella posizione delle tramezzature siano tali da non comportare una differente consistenza o classificazione dell'unità immobiliare, si potrebbe provvedere alla regolarizzazione catastale mediante

predisposizione di una nuova planimetria che riporti esattamente l'attuale stato dei luoghi, unitamente ad una pratica di Variazione Catastale avente quale Causale "Esatta rappresentazione grafica di u.i.u." mediante utilizzo del Programma Ministeriale DOCFA, a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

Anche la planimetria catastale agli atti relativa all'autorimessa possiede alcune difformità grafiche, quali la mancata rappresentazione delle pilastrate in c.a. sulla facciata, che seppur non modificano la consistenza dell'u.i. si ritiene opportuno che siano rappresentate.

Anche per l'autorimessa occorrerà predisporre la medesima tipologia di Variazione catastale già descritta per l'unità abitativa.

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

Per la regolarizzazione edilizia e catastale relativa all'unità abitativa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 2% del valore di mercato a nuovo, così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

Per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 3% del valore di mercato così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

LOTTO TRE (3)
Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 12 - 17
Foglio 9 p.IIIa 1007

Verifica regolarità edilizia

Dal sopralluogo eseguito è emerso che relativamente all'unità abitativa facente parte del LOTTO TRE sono state riscontrate minime differenze nella posizione delle tramezzature interne e nelle superfici utili dei singoli vani abitativi rispetto a quanto riportato nell'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n° 4531 del 7/04/2014, costituente anche l'ultima variante in corso d'opera approvata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appare evidente che non si tratta di opere eseguite successivamente alla ultimazione lavori, bensì contestuali alla edificazione degli immobili.

Per quanto attiene le differenze rilevate nelle dimensioni interne dei vani abitativi, esse comportano una variazione in aumento della Superficie Utile realizzata, rispetto a quella autorizzata, di circa il 2% e pertanto abbondantemente contenuta nella tolleranza prevista dall'Art. 34-bis del T.U.E. modificato dalla Legge 105/2024, pari al 6% (trattandosi di unità abitativa con superficie inferiore a mq. 60) e pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Qualora si ritenesse opportuno procedere alla presentazione di una pratica edilizia denunciante lo stato legittimo dei locali occorrerà verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antonino di Susa l'iter da seguire alla luce dell'entrata in vigore della nuova Legge 105/2024.

Verifica regolarità catastale

La planimetria agli atti relativa all'unità abitativa riporta quanto indicato nell'elaborato progettuale; seppur le differenze riscontrate nella posizione delle tramezzature siano tali da non comportare una differente consistenza o classificazione dell'unità immobiliare, si potrebbe provvedere alla regolarizzazione catastale mediante predisposizione di una nuova planimetria che riporti esattamente l'attuale stato dei luoghi, unitamente ad una pratica di Variazione Catastale avente quale Causale "Esatta rappresentazione grafica di u.i.u." mediante utilizzo del Programma Ministeriale DOGFA, a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

Anche la planimetria catastale agli atti relativa all'autorimessa possiede alcune difformità grafiche, quali la mancata rappresentazione delle pilastrate in c.a. sulla facciata, che seppur non modificano la consistenza dell'u.i. si ritiene opportuno che siano rappresentate.

Anche per l'autorimessa si prevede di predisporre la medesima ti-



pologia di Variazione catastale già descritta per l'unità abitativa.

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

Per la regolarizzazione edilizia e catastale relativa all'unità abitativa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 2% del valore di mercato, così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

Per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 3% del valore di mercato così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

LOTTO QUATTRO (4) Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 - 18

Verifica regolarità edilizia

Come già ampiamente descritto nella presente relazione peritale, il LOTTO QUATTRO è costituito da una unità in corso di costruzione, destinata all'uso abitativo ma non ancora ultimata né agibile.

Stante l'attuale stato di avanzamento lavori, limitato alla struttura portante in c.a., alle murature perimetrali ed agli intonaci, occorre, come già detto, procedere alla realizzazione di tutte le tramezzature interne, agli impianti, alla fomitura e posa dei serramenti interni ed esterni ed alla realizzazione di tutte le pavimentazioni e tinteggiatura.

Per portare a compimento tutte queste opere occorrerà concordare la modalità operativa con l'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata.

Predisposta la pratica edilizia ed ottenuta la dovuta autorizzazione, si potrà dar corso alle opere; al termine dei lavori si dovrà infine procedere all'accatastamento della nuova unità abitativa realizzata ed alla predisposizione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.), producendo tutte le dovute certificazioni comprovanti l'esecuzione degli impianti alla regola d'arte.

Verifica regolarità catastale

Attualmente l'unità immobiliare da destinarsi all'uso abitativo è censita quale "Unità in corso di costruzione" e risulta priva di

planimetria catastale, nonché di indicazione della consistenza e della rendita.

Essa risulta esclusivamente rappresentata nell'elaborato planimetrico dimostrante la distribuzione di tutte le unità componenti il complesso immobiliare.

A lavori ultimati, prima della richiesta dell'Agibilità, occorrerà predisporre pratica di accatastamento con relativa planimetria catastale dell'unità abitativa mediante utilizzo di Programma Ministeriale applicativo DOCFA a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

La planimetria catastale agli atti relativa all'autorimessa assegnata al presente lotto possiede alcune difformità grafiche, quali la mancata rappresentazione delle pilastrate in c.a. sulla facciata, che seppur non modificano la consistenza dell'u.i. si ritiene opportuno che siano rappresentate.

Per la corretta rappresentazione grafica dell'autorimessa si prevede la predisposizione di una pratica di Variazione Catastale mediante utilizzo del già sopracitato Programma Ministeriale applicativo DOCFA utilizzando quale causale "Esatta rappresentazione grafica di u.i.u.", a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

Per poter giungere all'agibilità dell'unità da destinarsi all'uso abitativo si prevede un probabile impegno di spesa quantificabile in circa il 3% del valore di mercato a nuovo, così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

Per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa si prevede l'abbattimento percentuale pari al 4% del valore di mercato così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Verifica regolarità edilizia

Anche il LOTTO CINQUE è costituito da una unità in corso di costruzione, destinata all'uso abitativo ma non ancora ultimata né agibile.

Per questo lotto, in riferimento all'unità da destinarsi all'uso abitativo, valgono tutte le considerazioni già espresse per il precedente LOTTO QUATTRO.

Verifica regolarità catastale

Attualmente l'unità immobiliare da destinarsi all'uso abitativo è censita quale "Unità in corso di costruzione" e risulta priva di planimetria catastale, nonché di indicazione della consistenza e della rendita.

Essa risulta esclusivamente rappresentata nell'elaborato planimetrico dimostrante la distribuzione di tutte le unità componenti il complesso immobiliare.

A lavori ultimati, prima della richiesta dell'Agibilità, occorrerà predisporre pratica di accatastamento con relativa planimetria catastale dell'unità abitativa mediante utilizzo di Programma Ministeriale applicativo DOCFA a firma di un Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) e da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali.

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

Per poter giungere all'agibilità dell'unità da destinarsi all'uso abitativo si prevede un probabile impegno di spesa quantificabile in circa il 3% del valore di mercato a nuovo, così come determinato al successivo Capitolo 2.9.3.

2.8.2) Verifica esistenza agibilità.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata del Comune di Sant'Antonino di Susa è emersa la richiesta di certificato di agibilità parziale ai sensi dell'Art. 25 D.P.R. 6

giugno 2001 n. 380 - Prot. 4095/2014, relativa alle unità abitative oggetto di pignoramento meglio descritte al LOTTO UNO (Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7), LOTTO DUE (Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9) e LOTTO TRE (Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12).

Tale richiesta è da intendersi rilasciata in quanto decorsi i termini di legge dalla presentazione senza che siano state richieste ulteriori integrazioni o sia intervenuto provvedimento di diniego ai sensi del D.P.R. 380/2001.

2.8.2) Attestato di Prestazione Energetica.

Dalle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici - SIPEE della Regione Piemonte, si è potuto accertare che le unità abitative ultimate ed agibili costituenti i LOTTI UNO (1) - DUE (2) e TRE (3) della presente relazione peritale risultano prive di Attestato di Prestazione Energetica.

Quanto alle due unità ubicate al Piano Secondo (3° f.t.) da destinarsi ad uso abitativo, costituenti i LOTTI QUATTRO (4) e CINQUE (5) della presente relazione peritale, sono attualmente esonerate dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto ancora in corso di ultimazione lavori.

Quanto al LOTTO SEI (6), trattandosi di aree destinate a parcheggio ed area ecologica, risultano escluse dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

2.9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

2.9.1 - Premesse.

Analizzato lo stato dei luoghi, con particolare riguardo alle attuali consistenze e destinazioni d'uso delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla predisposizione di un piano di vendita dei beni in N° 6 LOTTI.

In merito al LOTTO SEI (6), costituito di fatto da aree comuni destinate a parcheggio ad uso pubblico ed area ecologica a servizio dell'intero complesso condominiale, si ritiene che debba

essere considerato un bene comune da trattarsi alla stregua delle parti comuni condominiali (vano scala, cortile, ascensore), la cui manutenzione sarebbe da ripartirsi in capo a tutti i proprietari in forza delle tabelle millesimali.

Al momento pertanto non si ritiene opportuno includerlo nella valutazione e nel piano di vendita.

Per i restanti lotti di vendita il calcolo del Valore di Mercato viene effettuato attraverso le seguenti operazioni:

- calcolo della Superficie Commerciale degli immobili pignorati;
- determinazione del Valore di Mercato;
- applicazione di adeguamenti e correttivi al valore commerciale calcolato.

2.9.2) Calcolo Superficie Commerciale.

La Superficie Commerciale è stata determinata in base al criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e cioè dalla sommatoria fra la "Superficie Principale", rappresentata dal 100% della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vani principali e degli accessori diretti e la "Superficie Secondaria", rappresentata dalla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) di tutti i locali di servizio, di ornamento ed accessori debitamente ragguagliata alla principale mediante applicazione di coefficienti di omogeneizzazione.

I principali coefficienti di omogeneizzazione applicati sono i seguenti:

Unità abitative :

<i>Vani principali</i>	=	100%	(1,00)
<i>Balconi (fino a mq. 25)</i>	=	30%	(0,30)
<i>Balconi (parte eccedente mq. 25)</i>	=	10%	(0,10)
<i>Area esclusiva (fino alla superficie dell'u.i.)</i>	=	10%	(0,10)
<i>Area esclusiva (parte eccedente l'u.i.)</i>	=	2%	(0,02)

Autorimesse private :

<i>Vani principali</i>	=	100%	(1,00)
<i>Area esclusiva</i>	=	10%	(0,10)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNO (1)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7 - 23

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7]

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 80,56 x (1,00) =	Mq.	80,56
Area esclusiva	=	Mq. 64,45 x (0,10) =	Mq.	6,45
Totale			Mq.	87,01
arrotondabile a			Mq.	87,00

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23]

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 19,00 x (1,00) =	Mq.	19,00
-----------------	---	----------------------	-----	-------

LOTTO DUE (2)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9 - 19

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9]

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 59,48 x (1,00) =	Mq.	59,48
Area esclusiva	=	Mq. 59,48 x (0,10) =	Mq.	5,95
Area esclusiva	=	Mq. 28,10 x (0,02) =	Mq.	0,56
Totale			Mq.	65,99
arrotondabile a			Mq.	66,00

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19]

Calcolo Superficie commerciale:

Vano principale	=	Mq. 19,20 x (1,00) =	Mq.	19,20
Area esclusiva	=	Mq. 15,00 x (0,10) =	Mq.	1,50
Totale			Mq.	20,70
arrotondabile a			Mq.	21,00

LOTTO TRE (3)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - 17
Foglio 9 p.lla 1007

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12]

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 59,50 x (1,00)	=	Mq.	59,50
Balcone 1	=	Mq. 13,10 x (0,30)	=	Mq.	3,93
Balcone 2	=	Mq. 5,83 x (0,30)	=	Mq.	1,75
Totale -----					Mq. 65,18
arrotondabile a -----					Mq. 65,00

Autorimessa privata
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17]
[Foglio 9 p.lla 1007]

Calcolo Superficie commerciale:

Vano principale	=	Mq. 21,07 x (1,00)	=	Mq.	21,07
Area esclusiva	=	Mq. 20,00 x (0,10)	=	Mq.	2,00
Totale -----					Mq. 23,07
arrotondabile a -----					Mq. 23,00

LOTTO QUATTRO (4)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 - 18

Unità da destinare ad uso abitazione
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28]

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 86,00 x (1,00)	=	Mq.	86,00
Sottotetto non abitabile	=	Mq. 82,00 x (0,50)	=	Mq.	41,00
Terrazze e balconi	=	Mq. 25,00 x (0,30)	=	Mq.	7,50
Terrazze e balconi	=	Mq. 73,67 x (0,10)	=	Mq.	7,37
Totale -----					Mq. 141,87
arrotondabile a -----					Mq. 140,00

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18]

Calcolo Superficie commerciale:

Vano principale	=	Mq. 19,21 x (1,00)	=	Mq.	19,21
Area esclusiva	=	Mq. 15,00 x (0,10)	=	Mq.	1,50
Totale	-----			Mq.	20,71
arrotondabile a	-----			Mq.	21,00

**LOTTO CINQUE (5)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29 - 16**

**Unità da destinare ad uso abitazione
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 29]**

Calcolo Superficie commerciale:

Vani principali	=	Mq. 86,00 x (1,00)	=	Mq.	86,00
Sottotetto non abitabile	=	Mq. 82,00 x (0,50)	=	Mq.	41,00
Terrazze e balconi	=	Mq. 25,00 x (0,30)	=	Mq.	7,50
Terrazze e balconi	=	Mq. 73,67 x (0,10)	=	Mq.	7,37
Totale	-----			Mq.	141,87
arrotondabile a	-----			Mq.	140,00

Posto auto scoperto [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16]

Calcolo Superficie commerciale:

Mq. 11,00

2.9.3) Determinazione Valore di Mercato.

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ritiene opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione locale.

Unità abitative :

Per quanto riguarda le unità abitative, il sottoscritto ha proceduto ad una indagine di mercato volta ad individuare i valori di mercato correnti per immobili di nuova edificazione o di riqualificazione totale situati nel territorio di Sant'Antonino di Susa, al fine di accertare un valore medio di mercato "a nuovo".

In base alle indagini di mercato svolte, il sottoscritto ha accertato

un valore medio attuale "a nuovo" di immobili situati nel Comune di Sant'Antonino di Susa pari ad **Euro/mq. 1.800,00.**

Per poter giungere alla valutazione delle unità abitative oggetto di stima, si provvede ad adeguare il soprindicato valore di mercato medio alle reali condizioni degli immobili in oggetto, in base alla tipologia dell'immobile, allo stato manutentivo, al livello di piano, alla vetustà, alla presenza di irregolarità edilizie/catastali, allo stato di occupazione ed all'assenza di garanzia per vizi e difetti occulti.

Autorimesse private :

Per le autorimesse private il valore unitario medio considerato è pari ad **Euro/mq. 750,00.**

Posto auto scoperto :

Per i due posti auto scoperti il valore unitario medio considerato è pari ad **Euro/mq. 350,00**

**LOTTO UNO (1)
Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 7 - 23**

Unità abitativa [Foglio 9 p.IIa 1000 sub. 7]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'unità abitativa costituente il LOTTO UNO (1) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- regolarizzazione edilizia e catastale:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- stato di occupazione dell'immobile:

l'unità abitativa è risultata occupata dal signor [REDACTED] e presumibilmente anche dalla consorte signora [REDACTED], (assente al momento del sopralluogo) che ivi risultano possedere la residenza; detti signori occupano i locali in forza di preliminare di compravendita stipulato fra la società debitrice esecutata e la signora [REDACTED] promissaria acquirente in data 25/10/16, registrato all'Agenzia delle Entrate dir. Torino, Ufficio Territoriale di SUSA, in data 25/10/2016 al n° 714-Serie 3° - NO TRASCRIZIONE.

Pur non avendo riscontrato l'esistenza di un titolo valido opponibile alla procedura si ritiene comunque opportuno

riconoscere un deprezzamento per l'occupazione in atto dei locali.

(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);

- livello di piano: [TERRENO – attualmente senza ascensore]
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- vetustà, qualità e stato di manutenzione:
(deprezzamento 20% del Valore di Mercato = coeff. 0,80);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,97 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,80 = 0,7082$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'unità abitativa facente parte del LOTTO UNO (1) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 87,00 \times \text{Euro/mq. } 1.800,00 \times 0,7082 = \text{Euro } 110.904,12$$

arrotondabile ad **Euro 110.900,00**

(diconsi Euro centodiecimilanovecento/00)

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'autorimessa costituente il LOTTO UNO (1) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- = assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);
- regolarizzazione catastale:
(deprezzamento 5% del Valore di Mercato = coeff. 0,95);
- stato di occupazione dell'immobile:
si richiama tutto quanto già descritto in riferimento all'abitazione
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,99 \times 0,95 \times 0,97 = 0,9123$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'autorimessa facente parte del LOTTO UNO (1) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 19,00 \times \text{Euro/mq. } 750,00 \times 0,9123 = \text{Euro } 13.000,28$$

arrotondabile ad **Euro 13.000,00**

(diconsi Euro tredicimila/00)

VALORE LOTTO UNO (1)

Unità abitativa	=	Euro	110.900,00
Autorimessa privata	=	Euro	13.000,00
Totale		Euro	123.900,00
Arrotondabile a		Euro	124.000,00

(diconsi Euro centoventiquattromila/00)

LOTTO DUE (2)

Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9 - 19

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'unità abitativa costituente il LOTTO DUE (2) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- **assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:**
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- **regolarizzazione edilizia e catastale:**
(deprezzamento 2% del Valore di Mercato = coeff. 0,98);
- **stato di occupazione dell'immobile:**
l'unità abitativa è risultata occupata dal signor [REDACTED] in forza di preliminare di compravendita stipulato in data 03/02/17, registrato all'Agenzia delle Entrate dir. Torino, Ufficio Territoriale di SUSA, in data 23/02/2017 al n° 122-Serie 3a - NO TRASCRIZIONE.
Pur non avendo riscontrato l'esistenza di un titolo valido opponibile alla procedura si ritiene comunque opportuno riconoscere un deprezzamento per l'occupazione in atto dei locali.
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- **livello di piano: [TERRENO - attualmente senza ascensore]**
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- **vetustà, qualità e stato di manutenzione:**
(deprezzamento 20% del Valore di Mercato = coeff. 0,80);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,97 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,80 = 0,7155$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'unità abitativa facente parte del LOTTO UNO (1) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 66,00 \times \text{Euro/mq. } 1.800,00 \times 0,7155 = \text{Euro } 85.001,40$$

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'autorimessa costituente il LOTTO DUE (2) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);
- regolarizzazione catastale:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);

stato di occupazione dell'immobile:

si richiama tutto quanto già descritto in riferimento all'abitazione, precisando che il sopracitato preliminare di compravendita riportava fra i beni promessi in vendita un'altra autorimessa estranea al pignoramento, successivamente veduta a terzi, mentre attualmente viene dal signor ██████████ occupata quella considerata nella presente relazione peritale.

(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,99 \times 0,97 \times 0,97 = 0,9315$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'autorimessa facente parte del LOTTO DUE (2) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 21,00 \times \text{Euro/mq. } 750,00 \times 0,9315 = \text{Euro } 14.671,13$$

arrotondabile ad Euro **14.700,00**

(diconsi Euro quattordicimilasettecento/00)

VALORE LOTTO DUE (2)

Unità abitativa = Euro **85.000,00**

Autorimessa privata = Euro **14.700,00**

Totale Euro **99.700,00**

Arrotondabile ad Euro **100.000,00**

(diconsi Euro centomila/00)

LOTTO TRE (3)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12 - 17
Foglio 9 p.lla 1007

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 12]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'unità abitativa costituente il LOTTO TRE (3) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);
- regolarizzazione edilizia e catastale:
(deprezzamento 2% del Valore di Mercato = coeff. 0,98);
- stato di occupazione dell'immobile:
l'unità abitativa è risultata occupata dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/10/15, registrato all'Agenzia delle Entrate dir. Torino, Ufficio Territoriale di SUSA, in data 07/10/2015 al n° 001473 Serie 3T. Non essendo stata accertata alcuna comunicazione di disdetta, a parere dello scrivente attualmente il contratto è da ritenersi in atto e valido sino al 31/09/2027.
Trattasi di titolo opponibile alla procedura.
(deprezzamento 20% del Valore di Mercato = coeff. 0,80);
- vetustà, qualità e stato di manutenzione:
(deprezzamento 20% del Valore di Mercato = coeff. 0,80);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,97 \times 0,98 \times 0,80 \times 0,80 = 0,6084$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'unità abitativa facente parte del LOTTO TRE (3) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 65,00 \times \text{Euro/mq. } 1.800,00 \times 0,6084 = \text{Euro } 71.182,80$$

arrotondabile ad **Euro 71.200,00**
(diconsi Euro settantunmiladuecento/00)

Autorimessa privata
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 17]
[Foglio 9 p.lla 1007]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'autorimessa costituente il LOTTO TRE (3) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);
- regolarizzazione catastale:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato = coeff. 0,97);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,99 \times 0,97 = 0,9603$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'autorimessa facente parte del LOTTO TRE (3) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 23,00 \times \text{Euro/mq. } 750,00 \times 0,9603 = \text{Euro } 16.565,18$$

arrotondabile ad **Euro 16.600,00**
(diconsi Euro sedicimilaseicento/00)

VALORE LOTTO TRE (3)

Unità abitativa = Euro 71.200,00

Autorimessa privata = Euro 16.600,00

Totale Euro 87.800,00

Arrotondabile ad **Euro 88.000,00**
(diconsi Euro ottantantottomila/00)

LOTTO QUATTRO (4)
Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28 - 18

Unità da destinare ad uso abitazione
[Foglio 9 p.lla 1000 sub. 28]

Calcolo Valore di Mercato:

Come già detto allo stato attuale l'unità abitativa facente parte del LOTTO QUATTRO è costituita solamente dalla struttura portante e dalle pareti perimetrali al rustico, priva cioè di tutte le tramezzature interne, di tutte le opere di finitura (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tintecciature), degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Allo stato attuale anche il provvedimento autorizzativo a suo tempo rilasciato risulta decaduto e pertanto per poter completare

le suddette opere occorre predisporre e richiedere nuovo permesso di costruire.

Per poter giungere ad una valutazione di tale unità, nello stato di fatto attuale si è pertanto provveduto al calcolo del valore di mercato dell'unità terminata "a nuovo", andando a decurtare le spese preventivabili per ultimare le opere.

Per calcolare il valore a nuovo dell'unità abitativa in oggetto si è applicata la stima già considerata per gli altri lotti, considerando un valore medio immobili di nuova edificazione pari ad Euro/mq. 1.800,00.

Per portare a completamento le opere e rendere pertanto agibile l'unità abitativa si può stimare un importo pari ad Euro/mq. 750,00.

Per le spese tecniche necessarie al rilascio del provvedimento autorizzativo ed all'agibilità dell'unità abitativa, nonché all'accatastamento delle medesima si stima un importo pari al 3% del valore a nuovo dell'abitazione (coeff. 0,97).

Gli ulteriori coefficienti correttivi considerati sono i seguenti:

- stato di occupazione dell'immobile:
come detto l'unità abitativa non è ultimata ed è risultata "libera" ma il debitore esecutato ha esibito al custode giudiziario un preliminare di compravendita stipulato nel gennaio 2022 fra la società costruttrice ed il signor [REDACTED] NON REGISTRATO - NO TRASCRITTO, ove quest'ultimo prometteva di acquistare la suddetta unità abitativa nell'attuale stato di fatto, impegnandosi a portare ad ultimazione tutte le necessarie opere. Detto contratto prevedeva quale termine ultimo per la stipula del rogito il giorno 30 maggio 2022, ormai trascorso.
Pur essendo un documento non opponibile alla procedura, cautelativamente si riconosce un deprezzamento dell' 1%.
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);
- livello di piano: [SECONDO - attualmente senza ascensore]
(deprezzamento 10% del Valore di Mercato = coeff. 0,90);

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'unità da destinarsi ad uso abitativo in oggetto è pertanto il seguente:

Calcolo Valore ad opere ultimate:

$$\text{Mq. } 140,00 \times \text{Euro/mq. } 1.800,00 = \text{Euro } 252.000,00$$

Calcolo spese necessarie alla ultimazione lavori:

$$\text{Mq. } 140,00 \times \text{Euro/mq. } 750,00 = \text{Euro } 105.000,00$$

Calcolo spese tecniche necessarie:

$$\text{Euro } 252.000,00 \times 0,97 = \text{Euro } 7.560,00$$

Calcolo ulteriori coefficienti correttivi:

$$0,99 \times 0,90 = 0,89100$$

$$(\text{Euro } 252.000,00 - \text{Euro } 105.000,00 - \text{Euro } 7.560,00) \times 0,891 =$$

Euro 124.241,04

arrotondabile ad **Euro 124.000,00**
(diconsi Euro centoventiquattromila/00)

Autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 18]

Calcolo Valore di Mercato:

Per l'autorimessa costituente il LOTTO QUATTRO (4) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti:
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);
- regolarizzazione catastale:
(deprezzamento 4% del Valore di Mercato = coeff. 0,96);
- stato di occupazione dell'immobile:
si richiama tutto quanto già dichiarato in relazione all'unità abitativa.
(deprezzamento 1% del Valore di Mercato = coeff. 0,99);

Calcolo coefficiente correttivo globale :

$$0,99 \times 0,96 \times 0,99 = 0,9409$$

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'autorimessa facente parte del LOTTO QUATTRO (4) è pertanto il seguente:

$$\text{Mq. } 21,00 \times \text{Euro/mq. } 750,00 \times 0,9409 =$$

Euro 14.819,18

arrotondabile ad **Euro 14.800,00**
(diconsi Euro quattordicimilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE LOTTO QUATTRO (4)

Unità abitativa	=	Euro	124.000,00
Autorimessa privata	=	Euro	14.800,00
Totale		Euro	138.800,00
Arrotondabile ad		Euro	139.000,00

(diconsi Euro centotrentanovemila/00)

LOTTO CINQUE (5)
Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 29 - 16

Unità da destinare ad uso abitazione
[Foglio 9 p.IIIa 1000 sub. 29]

Calcolo Valore di Mercato:

Analogamente al LOTTO QUATTRO, anche in questo caso l'unità ad uso abitativo risulta in corso di costruzione, priva di tutte le tramezzature interne, dei serramenti interni ed esterni, degli impianti e delle opere di finitura (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinteggiature).

Per questo lotto valgono pertanto tutte le considerazioni e valutazioni già espresse per il precedente LOTTO QUATTRO: si valuta pertanto l'unità "a nuovo", decurtata delle spese necessarie per l'ultimazione delle opere ed applicando coefficienti correttivi riguardanti le spese tecniche necessarie per il completamento dei lavori e per il rilascio dell'agibilità, nonché per il livello di piano.

In questo caso l'unità risulta totalmente libera e non sono stati accertati preliminari di compravendita o contratti verso terzi, per cui non si ritiene di applicare alcun deprezzamento in tal senso.

I coefficienti correttivi considerati sono pertanto i seguenti:

- spese tecniche:
(deprezzamento 3% del Valore di Mercato "a nuovo" = coeff. 0,97);
- livello di piano: [SECONDO – attualmente senza ascensore]
(deprezzamento 10% del Valore di Mercato = coeff. 0,90);

Facendo pertanto riferimento a tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore di mercato relativo all'unità da destinarsi ad uso abitativo in oggetto è pertanto il seguente:

Calcolo Valore ad opere ultimate:

Mq. 140,00 x Euro/mq. 1.800,00 = Euro 252.000,00

Calcolo spese necessarie alla ultimazione lavori:

Mq. 140,00 x Euro/mq. 750,00 = Euro 105.000,00

Calcolo spese tecniche necessarie:

Euro 252.000,00 x 0,97 = Euro 7.560,00

Calcolo ulteriori coefficienti correttivi:

0,90 = 0,90000

(Euro 252.000,00 - Euro 105.000,00 - Euro 7.560,00) x 0,90 =

Euro 125.496,00

arrotondabile ad

Euro 125.500,00

(diconsi Euro centoventicinquemilacinquecento/00)

Posto auto scoperto [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 16]

Calcolo Valore di Mercato:

Mq. 11,00 x Euro/mq. 350,00 = Euro 3.850,00

Arrotondabile ad

Euro 4.000,00

(diconsi Euro quattromila/00)

VALORE LOTTO CINQUE (5)

Unità abitativa = Euro 125.500,00

Autorimessa privata = Euro 4.000,00

Totale Euro 129.500,00

Arrotondabile ad

Euro 130.000,00

(diconsi Euro centotrentamila/00)

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE UNITA' OCCUPATE IN ASSENZA DI TITOLO

Come già descritto nei capitoli precedenti, allo stato attuale due unità abitative e due autorimesse private sono risultate abitate ed utilizzate da soggetti terzi in assenza di titolo valido opponibile alla procedura e con provvedimento dello scorso 20 maggio 2024 l'ill.mo G.E. ha ordinato allo scrivente la determinazione delle rela-

tive indennità di occupazione.

L'indennità di occupazione viene calcolata considerando l'ammontare del canone di locazione mensile.

Come riferimento di calcolo lo scrivente ritiene opportuno adottare il canone mensile di locazione dichiarato sul contratto accertato, avente per oggetto l'unità abitativa costituente l'attuale LOTTO TRE (3) nella presente relazione peritale ed ammontante ad Euro mensili 400,00.

Detto canone è riferito ad una unità abitativa avente superficie commerciale pari a mq. 65 per cui il valore della locazione, espresso per Euro/mq. per mese è pari ad Euro/mq. 6,15.

Per quanto riguarda le autorimesse private si ritiene invece opportuno fare riferimento a quanto riportato dalla "Banca Dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia Entrate, che nell'ultimo aggiornamento pubblicato, risalente al secondo semestre 2023, per i box auto ubicati nel Comune di Sant'Antonino di Susa, riporta un valore di locazione calcolato in Euro/mq per mese oscillante da un minimo di Euro/mq 2,3 ed un massimo di Euro/mq 3,40; per la determinazione dell'indennità di occupazione delle autorimesse il sottoscritto applica un valore medio pari ad Euro/mq per mese pari ad Euro/mq. 2,85.

Nel caso in esame, come detto, risultano occupate le seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNO (1) = Abitazione + autorimessa privata;

LOTTO DUE (2) = Abitazione + autorimessa privata;

Calcolo indennità di occupazione LOTTO UNO (1)

Relativamente al LOTTO UNO si procede al calcolo dell'indennità di occupazione sia dell'unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7], sia dell'autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23]

Per quanto riguarda le consistenze si fa riferimento al calcolo delle superfici commerciali quantificate al precedente Capitolo 2, 9.2.

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 7]:

Mq. 87 x Euro/mq/mese 6,15 = Euro/mese 535,00

Autorimessa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 23]:

Mq. 19 x Euro/mq/mese 2,85	=	Euro/mese 54,15
Totale		Euro/mese 589,15
Arrotondabile ad		Euro/mese 589,00
		(diconsi euro cinquecentottantanove/00)

Calcolo indennità di occupazione LOTTO DUE (2)

Relativamente al LOTTO DUE si procede al calcolo dell'indennità di occupazione sia dell'unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9], sia dell'autorimessa privata [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19]

Per quanto riguarda le consistenze si fa riferimento al calcolo delle superfici commerciali quantificate al precedente Capitolo 2.9.2.

Unità abitativa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 9]:

Mq. 66 x Euro/mq/mese 6,15	=	Euro/mese 405,90
----------------------------	---	-------------------------

Autorimessa [Foglio 9 p.lla 1000 sub. 19]:

Mq. 21 x Euro/mq/mese 2,85	=	Euro/mese 59,85
----------------------------	---	------------------------

Totale		Euro/mese 465,75
Arrotondabile ad		Euro/mese 466,00
		(diconsi euro quattrocentosessantasei/00)

2.10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc...)

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la

presente relazione peritale estimativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pinerolo, li 30/09/2024

Allegati:

- Allegato 1 - VISURE CATASTALI;
- Allegato 2 - PLANIMETRIE CATASTALI;
- Allegato 3 - TITOLI DI PROVENIENZA;
- Allegato 4 - PATTI E CONDIZIONI;
- Allegato 5 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- Allegato 6 - ESTRATTO NORME TECNICHE P.R.G.C.;
- Allegato 7 - PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI;
- Allegato 8 - RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE;
- Allegato 9 - NOTIFICA DATA DI SOPRALLUOGO;
- Allegato 10 - VERBALE DI SOPRALLUOGO.

L'Esperto
Geom. Giovanni SUPPO

