



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 588/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA



CUSTODE:

dott. Amedeo GERBINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo



CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: francesca.raffo@occamstudio.it



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 588/2024

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO) e consistono in:

• LOTTO 1

Appartamento al piano terreno (primo fuori terra), con cantina e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Circonvallazione n. 15

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 2**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 129 mq, superficie escluse aree scoperte 121 mq, rendita 426,08€ - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO e CANTINA
- **foglio 35, mappale 615, sub. 5**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

• LOTTO 2

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) con cantina e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Circonvallazione n. 15

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 3**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 133 mq, superficie escluse aree scoperte 125 mq, rendita 468,68€ - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO e CANTINA
- **foglio 35, mappale 615, sub. 4**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, rendita 116,20€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

• LOTTO 3

Villetta indipendente unifamiliare con accesso da via Circonvallazione n. 13/d, elevata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Identificazione catastale:

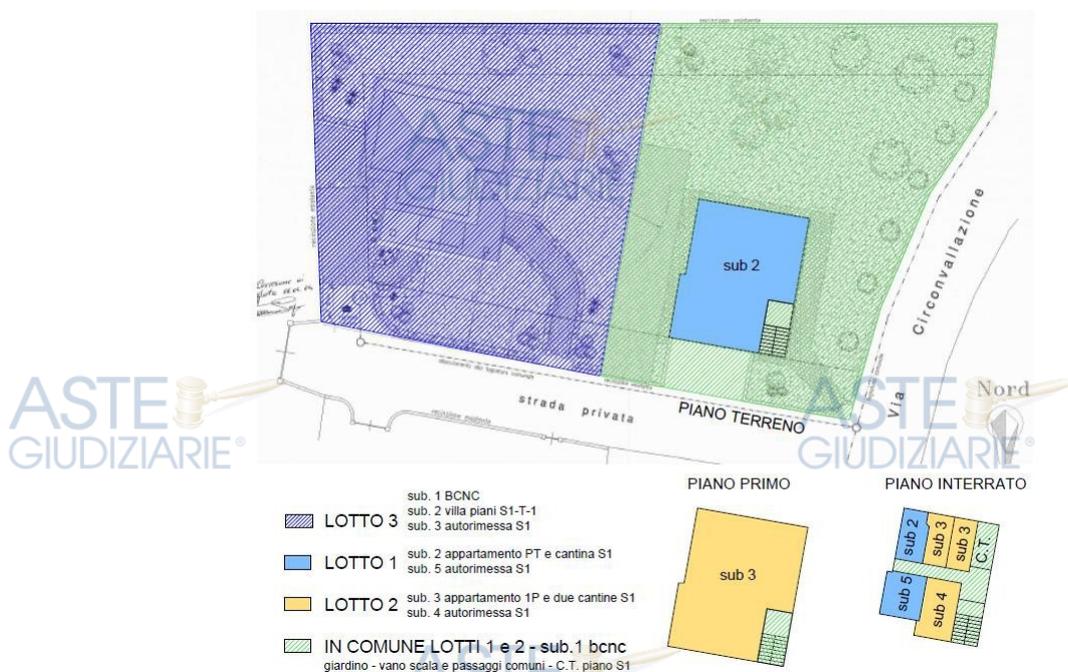
- **foglio 35, mappale 748, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione
- **foglio 35, mappale 748, sub. 2**, via Circonvallazione, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 336 mq, superficie escluse aree scoperte 323 mq, rendita 1.359,57€,
- **foglio 35, mappale 748, sub. 3**, via Circonvallazione, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€;

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Di seguito si riporta il disegno di inquadramento dei lotti (la planimetria generale di fondo è stata estratta dal PdC n. 13 del 2005):

MAPPALE 748

MAPPALE 615



DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balconi):	125,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina)	4,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva:	129,00 m ²
Consistenza commerciale box auto:	22 m ²
Valore di Mercato dell'immobile (appartamento, accessori e box):	€ 110.940,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.846,00

LOTTO 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balconi):	125,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina):	8,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva:	133,00 m ²
Consistenza commerciale box auto:	28 m ²
Valore di Mercato dell'immobile (appartamento, accessori e box):	€ 114.380,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.942,00

LOTTO 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balcone):	277,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina):	58,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva:	336,00 m ²
Consistenza commerciale box auto:	80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile (appartamento, accessori e box):	€ 416.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 374.976,00

Data della valutazione:

20/12/2024

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

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO), in via Circonvallazione n. 15 e fanno parte di un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato così composto:

- al piano interrato: lavanderia, due cantine, centrale termica e due autorimesse;
 - al piano terreno (primo fuori terra): cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due W.C. e due balconi;
 - al piano primo (secondo fuori terra): cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due W.C. e due balconi;
- il tutto entrostante a terreno, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 35 n. 615 e posto alle generali coerenze di: via Circonvallazione, via privata, proprietà *DATO OSCURATO* e proprietà Condominio Aurora.

Il **LOTTO 1** comprende l'appartamento al piano terreno (primo fuori terra) con cantina e autorimessa al piano interrato ed è identificato catastalmente come segue:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 2**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 129 mq, superficie escluse aree scoperte 121 mq, rendita 426,08€ - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO e CANTINA
- **foglio 35, mappale 615, sub. 5**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze appartamento: vano scala, giardino comune a quattro lati.

Coerenze cantina: corridoio comune, sottosuolo giardino comune a due lati, altra cantina sub. 3

Coerenza autorimessa: rampa di ingresso comune, sottosuolo giardino comune, corridoio comune, altra autorimessa sub. 4

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *DATO OSCURATO*; il contratto di locazione ha decorrenza dal 01/06/2018 al 31/05/2022 e canone annuo 6.000,00€ ed è stato registrato presso l'ufficio di Moncalieri serie 3T n. 3888 anno 2018.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

3.1.4. *Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.*

3.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli*

3.1.6. *Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

3.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 19529/3186 del 24/05/2016, atto notaio Pini Renata in Carmagnola del 20/05/2016 rep. 114865/25080 importo capitale 120.000,00€ importo totale 170.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*, debitore non datore di ipoteca *DATO OSCURATO* – gravante sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-3-4-5.

Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 16948/2450 del 23/04/2024, derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2024 rep. 2102 importo capitale 485.587,95€ importo totale 600.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

3.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/07/2024 ai nn. 33131/25089, nascente da atto del 22/07/2024 rep. 16676 a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

Si segnala che il pignoramento non esplicita il subalterno 1 che si crede comunque colpito dal pignoramento in quanto si tratta di una parte comune agli immobili pignorati.

Altre trascrizioni: Nessuna.

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

4.1. SPESE CONDOMINIALI:

L'immobile fa parte di un condominio minimo in quanto l'edificio è composto da due unità immobiliari con due proprietari. Per il condominio minimo valgono tutte le regole disposte dal Codice civile per il condominio, ad eccezione dell'obbligo di nomina di un amministratore e di adozione di un regolamento.

Nel caso in oggetto i proprietari non hanno nominato un amministratore professionista e nessuno di loro ha assunto tali funzioni in accordo con l'altro, inoltre non hanno approvato nessun regolamento.

4.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO (proprietà quota di 1/1)

per successione al padre, sig. *DATO OSCURATO* (deceduto a Riva presso Chieri il 30 giugno 2022) che risulta accettata e trascritta come di seguito:

- trascrizione e favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8024 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – acquisto di legato
- trascrizione a favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 8025 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – accettazione di eredità
- trascrizione a favore del 14/07/2023 - Registro Particolare 23319 Registro Generale 30675 - Pubblico ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 288833/88888 del 10/07/2023 - atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili pervennero a *DATO OSCURATO* per successione al sig. *DATO OSCURATO*, deceduto a Chieri il 30 gennaio 2020, in forza di atto di pubblicazione del testamento olografo del defunto signor *DATO OSCURATO* del 18/02/2020 notaio Luigi Musso rep. 84546/41466, trascritto in data 28/02/2020 ai nn. 7835/5542 con cui il sig. *DATO OSCURATO* deceduto in Chieri (TO) il 30 gennaio 2020 lasciava: al nipote *DATO OSCURATO*, figlio del fratello *DATO OSCURATO*, l'interno fabbricato sito in Riva presso Chieri in via Circonvallazione n. 15; al nipote *DATO OSCURATO*, figlio del fratello *DATO OSCURATO*, tutti i terreni agricoli e nominava erede di tutte le sostanze il fratello *DATO OSCURATO*.

Il sig. *DATO OSCURATO* acquistava il terreno su cui sarebbe stato edificato il bene sito in via Circonvallazione 15 (foglio 35, mappali 378 e 379) dai sig.ri *DATO OSCURATO* con atto del 13/11/1978 notaio Lazzerini Quaranta Adriana in Chieri, trascritto in data 01/12/1978 ai nn. 24733/20830.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

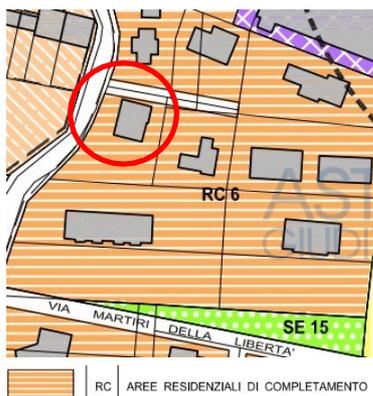
Relativamente alla costruzione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 304 rilasciata in data 25/09/1979. Successivamente non sono state presentate altre pratiche edilizie.

Dalla comparazione fra il progetto e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- il bagno adiacente al vano scala è più lungo di quanto licenziato, con conseguente minore superficie del disimpegno di ingresso;
- il piano seminterrato non presenta in progetto suddivisioni interne; allo stato attuale, è frazionato in tre cantine e due autorimesse;
- la superficie del piano seminterrato è più grande di circa 14 mq, con un conseguente aumento di volume di circa 28 mc (di cui 14 mc interrati e 14 mc fuori terra).

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Riva presso Chieri ricade in area normativa RC 6: Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi.



AREA	RC 6	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO		classe geologica	I	residenti 2001	79
STATO DI FATTO				4.	volume fuori terra	mc	19.693
1.	superficie fondiaria	mq	14.521	5.	rapporto di copertura (2/1)	mq/mq	0,16
2.	superficie coperta	mq	2.275	6.	utilizzazione fondiaria (3/1)	mq/mq	0,40
3.	superficie utile	mq	5.758	7.	densità fabbricativa (4/1)	mc/mq	1,36
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.				12.	numero piani max fuori terra		3
8.	capacità insediativa (abit. virtuali)		93	13.	rapporto di copertura max	mq/mq	0,35
9.	volumetria max fuori terra	mc	23.234	14.	utilizzazione fondiaria max	mq/mq	0,53
10.	incremento volumetrico ammesso	mc	3.541	15.	densità territoriale max	mc/mq	1,60
11.	altezza max consentita	ml	10,50	16.	densità fondiaria max	mc/mq	1,60
17.	destinazioni d'uso	Residenziale (R) – Terziaria (T1, T3)					
18.	tipi di intervento	A)Manutenzione ordinaria – B)Manutenzione straordinaria – C)Restauro e risanamento conservativo – D)Ristrutturazione edilizia – E)Ristrutturazione urbanistica – F)Sostituzione edilizia – G)Completamento – I)Demolizione					
19.	modalità di attuazione	Diretta per gli interventi B), C), D), F), G); S.U.E. per gli interventi E)					
20.	prescrizioni particolari	Vedi articolo 32					

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

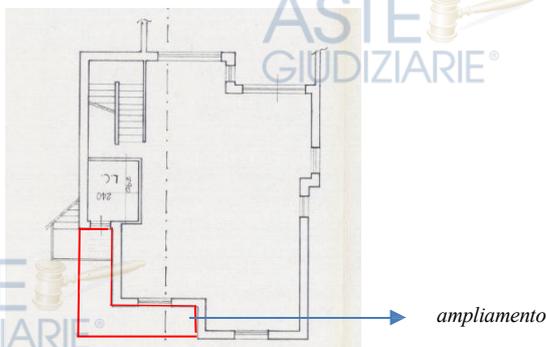
Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori. Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta. Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costidi eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi. In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive. Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori. Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione

certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01. In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

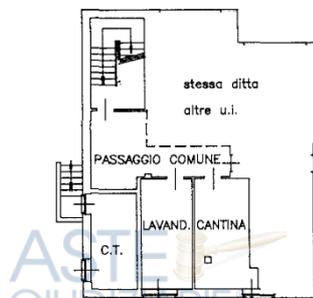
7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile **non è commerciabile** in quanto ha subito modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Per regolarizzare l'aumento di volume al piano seminterrato sarà quindi necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria, dietro pagamento della sanzione amministrativa e degli oneri di costruzione (oltre le spese tecniche). Gli abusi minori, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere sanati all'interno della stessa pratica.



Concessione Edilizia – piano S1



Planimetria catastale (corrispondente allo stato dei luoghi)

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali dell'appartamento con cantina e dell'autorimessa **sono conformi** allo stato dei luoghi. La mappa terreni non rappresenta la via strada privata di accesso (che si creda insista in parte sul mappale in oggetto e in parte sul 680 frontistante di proprietà di terzi).

7.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi.

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 588/2024

LOTTO 2**8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO), in via Circonvallazione n. 15 e fanno parte di un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato così composto:

- al piano interrato: lavanderia, due cantine, centrale termica e due autorimesse;
 - al piano terreno (primo fuori terra): cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due W.C. e due balconi;
 - al piano primo (secondo fuori terra): cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due W.C. e due balconi;
- il tutto entrostante a terreno, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 35 n. 615 e posto alle generali coerenze di: via Circonvallazione, via privata, proprietà *DATO OSCURATO* e proprietà Condominio Aurora.

Il **LOTTO 2** comprende l'appartamento al piano primo (secondo fuori terra) con cantina e autorimessa al piano interrato ed è identificato catastalmente come segue:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 3**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 133 mq, superficie escluse aree scoperte 125 mq, rendita 468,68€ - APPARTAMENTO e CANTINE
- **foglio 35, mappale 615, sub. 4**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, rendita 116,20€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze appartamento: vano scala, giardino comune a quattro lati.

Coerenze cantine: corridoio comune, altra cantina sub. 2, sottosuolo giardino comune, centrale termica comune

Coerenza autorimessa: rampa di ingresso comune, autorimessa sub. 5, corridoio comune, vano scala comune

9. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *DATO OSCURATO*; il contratto di locazione ha decorrenza dal 01/09/2017 al 31/08/2021 e canone annuo 6.000,00€ ed è stato registrato presso l'ufficio di Moncalieri serie 3T n. 5129 anno 2017.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**10.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

10.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.* Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

10.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

10.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 9 di 37

10.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

10.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

10.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

10.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 19529/3186 del 24/05/2016, atto notaio Pini Renata in Carmagnola del 20/05/2016 rep. 114865/25080 importo capitale 120.000,00€ importo totale 170.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*, debitore non datore di ipoteca *DATO OSCURATO* – gravante sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-3-4-5.

Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 16948/2450 del 23/04/2024, derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2024 rep. 2102 importo capitale 485.587,95€ importo totale 600.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

10.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/07/2024 ai nn. 33131/25089, nascente da atto del 22/07/2024 rep. 16676 a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

Si segnala che il pignoramento non esplicita il subalterno 1 che si crede comunque colpito dal pignoramento in quanto si tratta di una parte comune agli immobili pignorati.

Altre trascrizioni: Nessuna.

10.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

11.1. SPESE CONDOMINIALI:

L'immobile fa parte di un condominio minimo in quanto l'edificio è composto da due unità immobiliari con due proprietari. Per il condominio minimo valgono tutte le regole disposte dal Codice civile per il condominio, ad eccezione dell'obbligo di nomina di un amministratore e di adozione di un regolamento.

Nel caso in oggetto i proprietari non hanno nominato un amministratore professionista e nessuno di loro ha assunto tali funzioni in accordo con l'altro, inoltre non hanno approvato nessun regolamento.

11.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

6. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
7. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
8. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

9. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
10. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

12.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO (proprietà quota di 1/1)

per successione al padre, sig. *DATO OSCURATO* (deceduto a Riva presso Chieri il 30 giugno 2022) che risulta accettata e trascritta come di seguito:

- trascrizione e favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8024 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – acquisto di legato
- trascrizione a favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 8025 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – accettazione di eredità
- trascrizione a favore del 14/07/2023 - Registro Particolare 23319 Registro Generale 30675 - Pubblico ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 288833/88888 del 10/07/2023 - atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

12.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili pervennero a *DATO OSCURATO* per successione al sig. *DATO OSCURATO*, deceduto a Chieri il 30 gennaio 2020, in forza di atto di pubblicazione del testamento olografo del defunto signor *DATO OSCURATO* del 18/02/2020 notaio Luigi Musso rep. 84546/41466, trascritto in data 28/02/2020 ai nn. 7835/5542 con cui il sig. *DATO OSCURATO* deceduto in Chieri (TO) il 30 gennaio 2020 lasciava: al nipote *DATO OSCURATO*, figlio del fratello *DATO OSCURATO*, l'interno fabbricato sito in Riva presso Chieri in via Circonvallazione n. 15; al nipote *DATO OSCURATO*, figlio del fratello *DATO OSCURATO*, tutti i terreni agricoli e nominava erede di tutte le sostanze il fratello *DATO OSCURATO*

Il sig. *DATO OSCURATO* acquistava il terreno su cui sarebbe stato edificato il bene sito in via Circonvallazione 15 (foglio 35, mappali 378 e 379) dai sig.ri *DATO OSCURATO* con atto del 13/11/1978 notaio Lazzerini Quaranta Adriana in Chieri, trascritto in data 01/12/1978 ai nn. 24733/20830.

13. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

13.1. PRATICHE EDILIZIE:

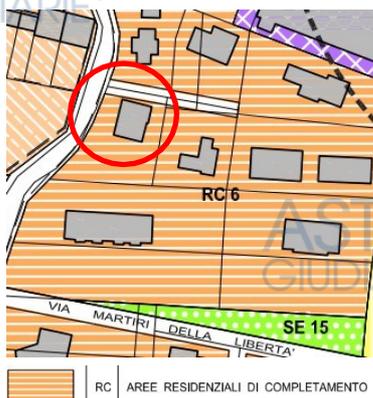
Relativamente alla costruzione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 304 rilasciata in data 25/09/1979. Successivamente non sono state presentate altre pratiche edilizie.

Dalla comparazione fra il progetto e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- il bagno adiacente al vano scala è più lungo di quanto licenziato, con conseguente minore superficie del disimpegno di ingresso;
- il piano seminterrato non presenta in progetto suddivisioni interne; allo stato attuale, è frazionato in tre cantine e due autorimesse;
- la superficie del piano seminterrato è più grande di 14 mq, con un conseguente aumento di volume di 28 mc (di cui 14 mc interrati e 14 mc fuori terra).

13.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Riva presso Chieri ricade in area normativa RC 6: Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi.



AREA	RC 6	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	classe geologica	I	residenti 2001	79
STATO DI FATTO			4.	volume fuori terra	mc	19.693
1.	superficie fondiaria	mq 14.521	5.	rapporto di copertura (2/1)	mq/mq	0,16
2.	superficie coperta	mq 2.275	6.	utilizzazione fondiaria (3/1)	mq/mq	0,40
3.	superficie utile	mq 5.758	7.	densità fabbricativa (4/1)	mc/mq	1,36
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.			12.	numero piani max fuori terra		3
8.	capacità insediativa (abit. virtuali)	93	13.	rapporto di copertura max	mq/mq	0,35
9.	volumetria max fuori terra	mc 23.234	14.	utilizzazione fondiaria max	mq/mq	0,53
10.	incremento volumetrico ammesso	mc 3.541	15.	densità territoriale max	mc/mq	1,60
11.	altezza max consentita	ml 10,50	16.	densità fondiaria max	mc/mq	1,60
17.	destinazioni d'uso	Residenziale (R) – Terziaria (T1, T3)				
18.	tipi di intervento	A)Manutenzione ordinaria – B)Manutenzione straordinaria – C)Restauro e risanamento conservativo – D)Ristrutturazione edilizia – E)Ristrutturazione urbanistica – F)Sostituzione edilizia – G)Completamento – I)Demolizione				
19.	modalità di attuazione	Diretta per gli interventi B), C), D), F), G); S.U.E. per gli interventi E)				
20.	prescrizioni particolari	Vedi articolo 32				

14. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costodi eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive. Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

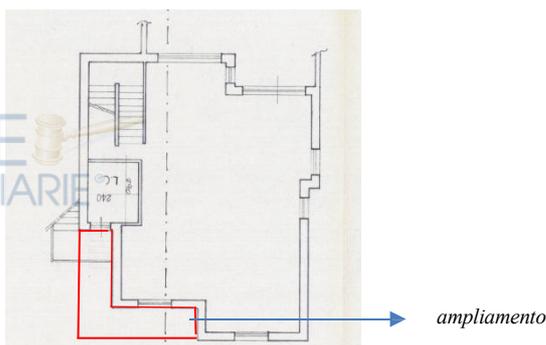
Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

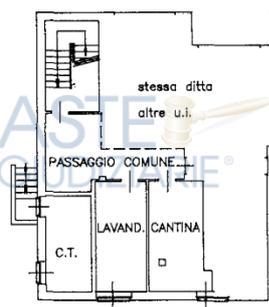
14.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile **non è commerciabile** in quanto ha subito modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Per regolarizzare l'aumento di volume al piano seminterrato sarà quindi necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria, dietro pagamento della sanzione amministrativa e degli oneri di costruzione (oltre le spese tecniche). Gli abusi minori, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere sanati all'interno della stessa pratica.



Concessione Edilizia – piano SI



Planimetria catastale (corrispondente allo stato dei luoghi)

14.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali dell'appartamento con cantina e dell'autorimessa **sono conformi** allo stato dei luoghi. La mappa terreni non rappresenta la via strada privata di accesso (che si creda insista in parte sul mappale in oggetto e in parte sul 680 frontistante di proprietà di terzi).

14.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi.

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 588/2024

LOTTO 3**15. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO), in via Circonvallazione n. 13/d e sono così composti:

- al piano interrato: tavernetta, locali a uso cantina, autorimessa, centrale termica, bagno;
 - al piano terreno (primo fuori terra): cucina, soggiorno, studio, bagno, ripostiglio e disimpegno;
 - al piano primo (secondo fuori terra): tre camere, due bagni, disimpegni, due locali di sgombero;
- il tutto entrostante a terreno, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 35 n. 748 e posto alle generali coerenze di: via privata, altra proprietà su tre lati.

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 748, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione
- **foglio 35, mappale 748, sub. 2**, via Circonvallazione, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 336 mq, superficie escluse aree scoperte 323 mq, rendita 1.359,57€,
- **foglio 35, mappale 748, sub. 3**, via Circonvallazione, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€;

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze: mappali 615, 663, 660, 8 del foglio 35.

16. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *DATO OSCURATO*; il contratto di locazione ha come oggetto il bene identificato con foglio 748, mappale 748, sub. 2, ha decorrenza dal 01/03/2024 al 28/02/2028 e canone annuo 2.400,00€ ed è stato registrato in data 14/10/2024 serie 3T e codice identificativo TTK24T02108200NE. Si precisa che tale contratto è inopponibile alla procedura in quanto registrato dopo la data di trascrizione del pignoramento (29/07/2024)

17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**17.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

17.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

17.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

17.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

17.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

17.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 14 di 37



vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli



17.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

17.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 9875/1639 del 10/03/2017, atto notaio Girola Alberto in Asti del 09/03/2017 rep. 10022/8115 importo capitale 486.000,00€ importo totale 972.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO* per la quota di ½ ciascuno.

Ipoteca volontaria iscritta in data 20/12/2019 ai nn. 52136/9418, a concessione garanzia mutuo atto notaio Girola Alberto del 19/12/2019 rep. 15737/13069 importo capitale 80.000,00€ importo totale 160.000,00€ - durata 15 anni - a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*

Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 16948/2450 del 23/04/2024, derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2024 rep. 2102 importo capitale 485.587,95€ importo totale 600.000,00€ a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

17.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/07/2024 ai nn. 33131/25089, nascente da atto del 22/07/2024 rep. 16676 a favore di *DATO OSCURATO* e contro i sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 3-4) e *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/1 sugli immobili identificati con foglio 35, mappale 615, subalterni 2-5 e mappale 748 subalterni 2-3).

Si segnala che il pignoramento non esplicita il subalterno 1 che si crede comunque colpito dal pignoramento in quanto si tratta di una parte comune agli immobili pignorati.

Altre trascrizioni: Nessuna.

17.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

18. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

18.1. SPESE CONDOMINIALI:

Il bene non fa parte di un condominio in quanto si tratta di abitazione monofamiliare.

18.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.



Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

11. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
12. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
13. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

14. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
15. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione



19. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



19.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO (proprietà quota di 1/1) per successione al padre, sig. *DATO OSCURATO* (deceduto a Riva presso Chieri il 30 giugno 2022) che risulta accettata e trascritta come di seguito:

- trascrizione e favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8024 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – acquisto di legato
- trascrizione a favore del 27/02/2023 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 8025 notaio Terrone Francesco - Repertorio 21203/17184 del 08/02/2023 - atto per causa di morte – accettazione di eredità
- trascrizione a favore del 14/07/2023 - Registro Particolare 23319 Registro Generale 30675 - Pubblico ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 288833/88888 del 10/07/2023 - atto per causa di morte – certificato di denunciata successione



19.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili pervennero a *DATO OSCURATO* come segue:

- **Quota di ½** in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Stucchi Eugenio in Carmagnola del 25/07/2017 rep. 11896/8097, trascritto il 26/07/2017 nn. 31624/21103 *DATO OSCURATO* – quota di ½.
- **Quota di ½** in forza di atto di donazione del 12/03/2004 rep. 70306 notaio Musso Luigi, trascritto in data 25/03/2004 ai nn. 13957/9326 con cui *DATO OSCURATO* donava a *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO* i terreni foglio 35, nn. 380-382-383 su cui sarebbe stato costruito il bene in oggetto.



20. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

20.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire 23/04 - n. 144 del 13/08/2003, prot. 4924 avente a oggetto “realizzazione di edificio unifamiliare di civile abitazione”
- Permesso di Costruire 35/05 - n. 13 del 02/02/2005 prot. 653 avente a oggetto “variante al permesso di costruire n. 23/2004”
- Certificato di Agibilità n. 1 del 21/02/2012



Dalla comparazione fra il progetto e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- Divisione del vano cantina al piano interrato in due locali

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

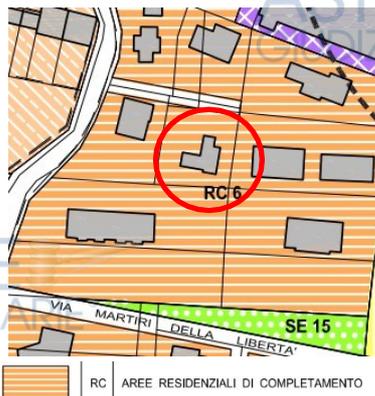
Pagina 16 di 37



Omissione della rappresentazione della pianta del piano sottotetto e dei locali accessori al piano primo
Realizzazione di due aperture al piano primo che collegano rispettivamente due camere da letto a due locali accessori non abitabili.

20.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Riva presso Chieri ricade in area normativa RC 6: Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi.



AREA	RC 6	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	classe geologica	I	residenti 2001	79	
STATO DI FATTO			4.	volume fuori terra	mc	19.693	
1.	superficie fondiaria	m ²	14.521	5.	rapporto di copertura (2/1)	m ² /m ²	0,16
2.	superficie coperta	m ²	2.275	6.	utilizzazione fondiaria (3/1)	m ² /m ²	0,40
3.	superficie utile	m ²	5.758	7.	densità fabbricativa (4/1)	m ² /m ²	1,36
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.			12.	numero piani max fuori terra		3	
8.	capacità insediativa (abit. virtuali)		93	13.	rapporto di copertura max	m ² /m ²	0,35
9.	volumetria max fuori terra	mc	23.234	14.	utilizzazione fondiaria max	m ² /m ²	0,53
10.	incremento volumetrico ammesso	mc	3.541	15.	densità territoriale max	m ² /m ²	1,60
11.	altezza max consentita	ml	10,50	16.	densità fondiaria max	m ² /m ²	1,60
17.	destinazioni d'uso	Residenziale (R) – Terziana (T1, T3)					
18.	tipi di intervento	A)Manutenzione ordinaria – B)Manutenzione straordinaria – C)Restauro e risanamento conservativo – D)Ristrutturazione edilizia – E)Ristrutturazione urbanistica – F)Sostituzione edilizia – G)Completamento – I)Demolizione					
19.	modalità di attuazione	Diretta per gli interventi B), C), D), F), G); S.U.E. per gli interventi E)					
20.	prescrizioni particolari	Vedi articolo 32					

21. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta. Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi. In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive. Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori. Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01. In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne

permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

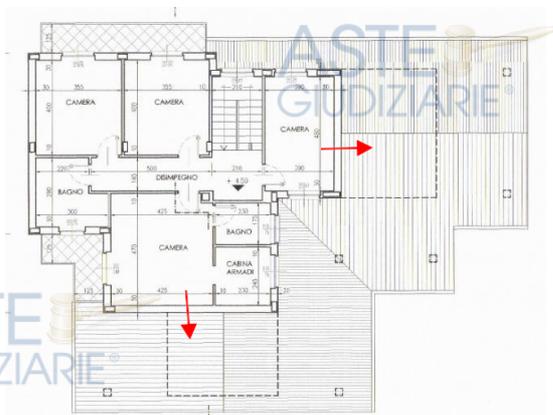
21.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **non commerciabile** in quanto ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Si tratta della realizzazione nei sottotetti di vani utilizzabili come accessori non aventi le caratteristiche per essere vani abitabili.

Gli abusi minori consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili con la presentazione di una CILA tardiva e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000€ (oltre alle spese tecniche).

Si segnala che i due vani non abitabili al piano primo e al piano sottotetto, la cui realizzazione non era prevista in progetto, potrebbero essere sanati come ripostiglio o deposito accessorio ma, secondo l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di Riva presso Chieri, i locali non abitabili ma considerati "usabili" sono soggetti al pagamento dei relativi oneri. Il costo di tali oneri è di circa 35,90€/mc.



Piano piano primo allegata al progetto e fotografie dei locali non abitabili



Superficie indicativa del piano sottotetto e fotografie



21.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

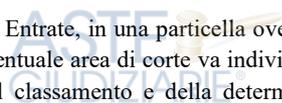
In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria del sub. 2 **non è conforme** allo stato dei luoghi per via: della mancata suddivisione in due locali della cantina, delle aperture per collegare le camere ai due locali accessori al piano primo, della rappresentazione dei suddetti locali e della rappresentazione del sottotetto (anche i locali non abitabili devono essere disegnati nella scheda catastale).¹ La mappa terreni non rappresenta la via strada privata di accesso (che si creda insista in parte sul mappale in oggetto e in parte sul 663 frontistante di proprietà di terzi).



21.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi.



¹ Si segnala che, secondo le attuali linee guida dell'Agenzie delle Entrate, in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata tale ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità immobiliare. In tal caso, è da ritenersi pertanto impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC. Quindi, nel caso in cui si andassero a variare le schede catastali, si ricorda che queste dovranno essere rettificate secondo la normativa vigente.



BENI A RIVA PRESSO CHIERI

FABBRICATO BIFAMILIARE VIA CIRCONVALLAZIONE 15

LOTTO 1: appartamento piano T/cantina/autorimessa
LOTTO 2: appartamento piano 1/due cantine/autorimessa

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO); si tratta di due appartamenti identici facente parte della stessa palazzina a due piani fuori terra (oltre a seminterrato) di via Circonvallazione 15. Più precisamente si possono suddividere in:

• **LOTTO 1**

Appartamento al piano terreno (primo fuori terra), con cantina e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Circonvallazione n. 15

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 2**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 129 mq, superficie escluse aree scoperte 121 mq, rendita 426,08€ - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO e CANTINA
- **foglio 35, mappale 615, sub. 5**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze appartamento: vano scala, giardino comune a quattro lati.

Coerenze cantina: corridoio comune, sottosuolo giardino comune a due lati, altra cantina sub. 3

Coerenza autorimessa: rampa di ingresso comune, sottosuolo giardino comune, corridoio comune, altra autorimessa sub. 4

• **LOTTO 2**

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) con cantina e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Circonvallazione n. 15

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 615, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione 15, piani S1-T-1
- **foglio 35, mappale 615, sub. 3**, via Circonvallazione n. 15, piano S1-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 133 mq, superficie escluse aree scoperte 125 mq, rendita 468,68€ - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO e CANTINA
- **foglio 35, mappale 615, sub. 4**, via Circonvallazione n. 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, rendita 116,20€ - AUTORIMESSA

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze appartamento: vano scala, giardino comune a tre lati.

Coerenze cantine: corridoio comune, altra cantina sub. 2, sottosuolo giardino comune, centrale termica comune

Coerenza autorimessa: rampa di ingresso comune, autorimessa sub. 5, corridoio comune, vano scala comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati nel comune di Riva presso Chieri, comune di 4.750 abitanti della città metropolitana di Torino. Il centro abitato è situato nei pressi di Chieri, da cui dista circa 6 km, in direzione sud-est del capoluogo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è sito in via Circonvallazione n. 15 e la sua costruzione risale alla fine degli anni '70 del Novecento; si tratta di una palazzina elevata a due piani fuori terra, con un appartamento per piano, oltre a piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse. Il fabbricato insiste su un'area comune alle due unità abitative occupata principalmente da giardino.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura, copertura a falde rivestita da tegole. Lo stabile non dispone di ascensore. Le facciate sono rivestite in paramano con dettagli in pietra. Le scale sono pavimentate in granito e rivestite con intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

L'ingresso pedonale avviene dalla via Circonvallazione, mentre l'accesso carroia avviene dalla via interna privata. Le due autorimesse sono dotate ognuna di propria porta basculante.

Gli spazi di collegamento al piano seminterrato sono in comune alle due unità; il locale caldaia ha accesso da scala esterna in giardino e al suo interno è presente una caldaia per appartamento.



Vista del fabbricato da via Circonvallazione



Rampa di accesso autorimesse - strada privata



Scala di accesso



Giardino comune



Vano scala comune

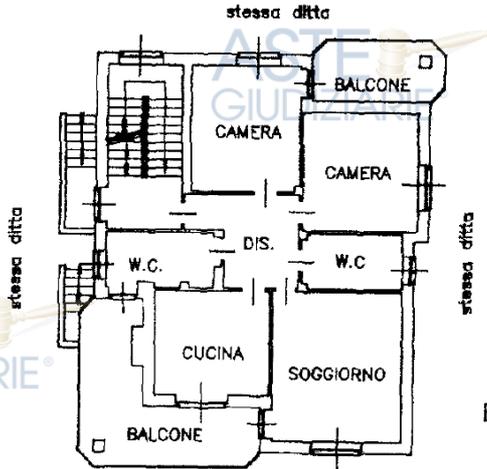
I due appartamenti siti nella palazzina sono identici. Entrambi sono composti da ingresso su disimpegno, due camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno, due balconi. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle in tutti gli ambienti; le pareti del bagno e della fascia paraschizzi della cucina sono rivestite in piastrelle. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili. Le porte interne sono in tamburato con specchiatura in vetro. L'impianto di



riscaldamento è autonomo con radiatori. L'impianto elettrico sembra datato. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

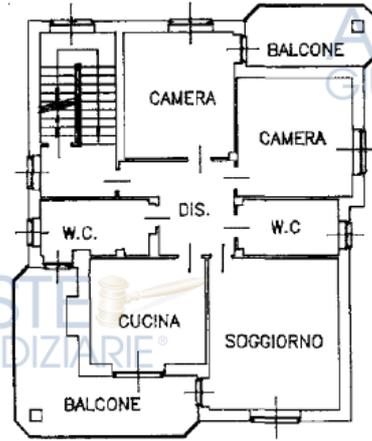
LOTTO 1

Piano terreno H.mt. 2,80

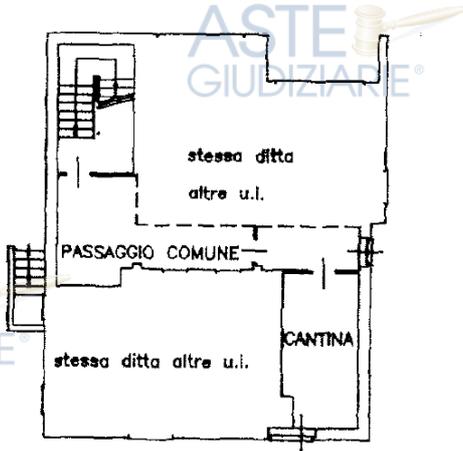


LOTTO 2

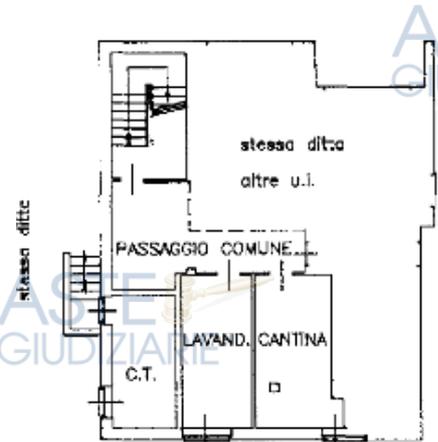
Piano primo H.mt.2,80



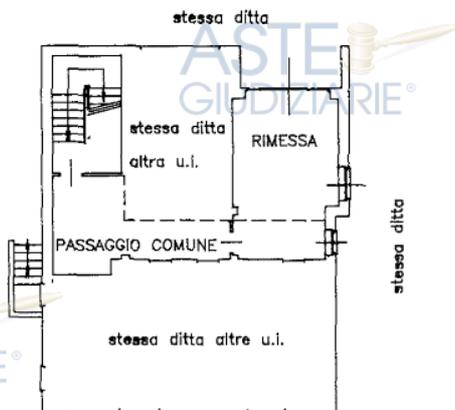
Piano interrato H.mt.2,30



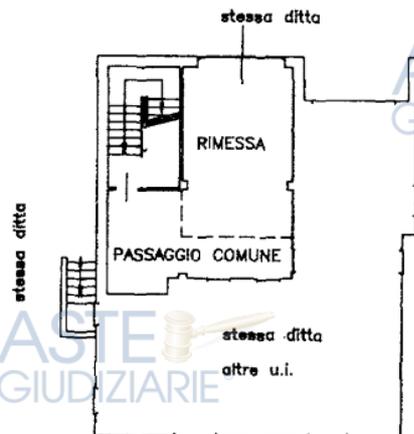
Piano interrato H.mt.2,30



Piano interrato H.mt.2,30



Piano interrato H.mt.2,30





Sopra: LOTTO 1 (piano terreno e seminterrato)

Sotto: LOTTO 2 (piano terreno e seminterrato)



CONSISTENZA LOTTO 1:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	115,20	x	100 %	=	115,20
Balconi	30,08	x	30 %	=	10,02
Cantina	16,55	x	25 %	=	4,13
Totale:	161,83				129,35
			arrotondata a		129 mq
AUTORIMESSA					22 mq

L'immobile **non** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel 2012 è stata presentata APE codice 2012 101250 0007 – classe energetica D, ma, avendo l'attestato una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione, dovrà essere ripresentato.

CONSISTENZA LOTTO 2:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	115,20	x	100 %	=	115,20
Balconi	30,08	x	30 %	=	10,02
Cantina	32,70	x	25 %	=	8,17
Totale:	177,98				133,39
			arrotondata a		133 mq
AUTORIMESSA					28 mq

L'immobile **non** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel 2012 è stata presentata APE codice 2012 101250 0008 – classe energetica D, ma, avendo l'attestato una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione, dovrà essere ripresentato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità

attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVA PRESSO CHIERI

Fascia/zona: Centrale/STRADA%20COMUNALE%20VECCHIA%20E

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1950	L	4,9	7,3
Abitazioni civili	Normale	860	1300	L	3,5	5,2
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	890	1300	L	4,2	6,3
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	900	L	3,2	4,8
Box	Normale	480	720	L	2,8	4,2

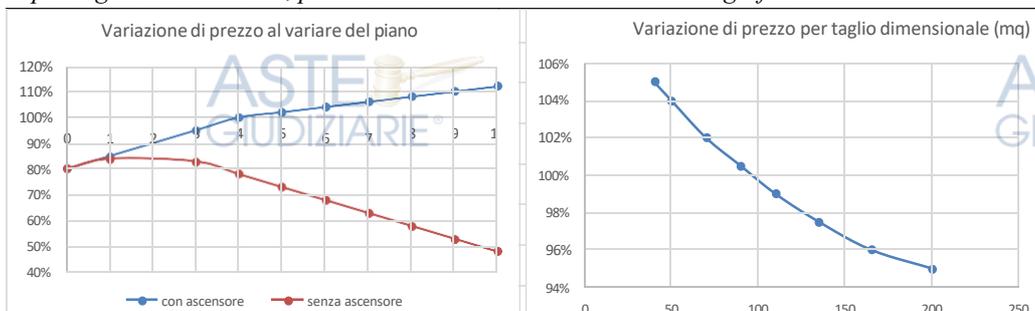
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata. La tabella è utilizzabile sia per il lotto 1 che per il lotto 2 in quanto si tratta di beni quasi uguali siti nella stessa palazzina.

Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	Prezzi marginali
		€ 115.000	€ 120.000	€ 122.000	€ 149.000	
superficie	129	105	137	112	113	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione/mq	0,5	0,8	0,5	1	0,8	700 €
Piano	0	0	1	1	0	5% a piano secondo le curve del grafico
Ascensore (si=1; no=0)	0	0	0	0	0	
box (si=1; no=0)	1	0	0	1	1	a corpo
posto auto garage comune (si=1; no=0)	0	1	0	1	1	a corpo
Prezzo/sup.		1.095,24	875,91	1.089,29	1.318,58	
Prezzo/sup. - 20%		876,19	700,73	871,43	1.054,87	
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 115.000,00	€ 120.000,00	€ 122.000,00	€ 149.000,00	
Superficie		€ 21.019,30	-€ 7.006,43	€ 14.888,67	€ 14.012,86	€ 875,80
Stato di manutenzione/mq		-€ 22.050,00	€ 0,00	-€ 39.200,00	-€ 23.730,00	€ 700,00
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 43,79
box	a corpo					€ 18.000,00
posto auto garage comune	a corpo	€ 8.000	€ 18.000	€ 0	€ 0	€ 10.000,00
		€ 121.969,30	€ 130.993,57	€ 97.688,67	€ 139.282,86	
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 945,50	€ 1.015,45	€ 757,28	€ 1.079,71	
Media	€/mq		949,49 €			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%		€ 854,54			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq		€ 860,00			

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

LOTTO 1

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 860 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 129 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 860 euro/mq * 129 mq = euro 110.940,00

Si precisa che l'autorimessa è già stata considerata nel valore di stima in quanto i beni analoghi sul mercato presi a riferimento già comprendono nell'offerta autorimesse e/o posti auto e pertanto sono comparabili con quello in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.110.940,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€.110.940,00

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

€.110.940,00

22. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 26 di 37



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori (box)	valore intero	valore diritto
1	Appartamento con cantina e box auto	129	22	110.940,00	110.940,00
				110.940,00	110.940,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali già comprese nella stima

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inadatta all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalle scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.





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

€. 11.094,00



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

€.99.846,00

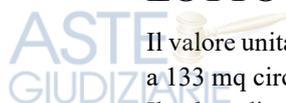


LOTTO 2

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 860 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 133 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 860 euro/mq * 133 mq = euro 114.380,00

Si precisa che l'autorimessa è già stata considerata nel valore di stima in quanto i beni analoghi sul mercato presi a riferimento già comprendono nell'offerta autorimesse e/o posti auto e pertanto sono comparabili con quello in oggetto.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.114.380,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€.114.380,00

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

€.114.380,00

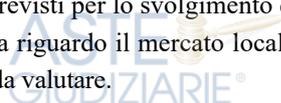


23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori (box)	valore intero	valore diritto
1	Appartamento con cantina e box auto	133	28	114.380,00	114.380,00
				114.380,00	114.380,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali già comprese nella stima

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.380,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inadatta all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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

€. 11.438,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€.102.942,00**

BENI A RIVA PRESSO CHIERI

FABBRICATO BIFAMILIARE VIA CIRCONVALLAZIONE 15

LOTTO 3: villa unifamiliare con autorimessa e giardino

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Riva presso Chieri (TO), in via Circonvallazione n. 13/d e sono così composti:

- al piano interrato: tavernetta, locali a uso cantina, autorimessa, centrale termica, bagno;
 - al piano terreno (primo fuori terra): cucina, soggiorno, studio, bagno, ripostiglio e disimpegno;
 - al piano primo (secondo fuori terra): tre camere, due bagni, disimpegni, due locali di sgombero;
- il tutto entrostante a terreno, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 35 n. 748 e posto alle generali coerenze di: via privata, altra proprietà su tre lati.

Identificazione catastale:

- **foglio 35, mappale 748, sub. 1**, bene comune non censibile, via Circonvallazione
- **foglio 35, mappale 748, sub. 2**, via Circonvallazione, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 336 mq, superficie escluse aree scoperte 323 mq, rendita 1.359,57€,
- **foglio 35, mappale 748, sub. 3**, via Circonvallazione, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, superficie catastale 80 mq, rendita 339,31€;

intestati a *DATO OSCURATO* (proprietà quota di 1/1)

Coerenze: mappali 615, 663, 660, 8 del foglio 35.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati nel comune di Riva presso Chieri, comune di 4 750 abitanti della città metropolitana di Torino . Il centro abitato è situato nei pressi di Chieri, da cui dista circa 6 km, in direzione sud-est del capoluogo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in oggetto è una villa indipendente su quattro lati realizzata all'inizio degli anni 2000, elevata a due piani fuori terra, oltre a piano interrato e a piano sottotetto non abitabile, insistente su giardino recintato di proprietà esclusiva. La superficie catastale del terreno su cui insiste è di 950q. La struttura portante è in calcestruzzo armato, con tamponamenti in muratura e tetto a falde ricoperto da tegole. Le facciate sono in parte in intonaco e in parte in paramano. Gli accessi carraio e pedonale sono distinti e avvengono da via priva a interna alla via Circonvallazione.

Internamente l'immobile è così composto:

- al piano terreno (1° fuori terra) soggiorno, cucina, studio, bagno, ripostiglio/dispensa e disimpegno;
- al piano primo (2° fuori terra) tre camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, due bagni, disimpegno, due balconi e due locali accessori non abitabili collegati ognuno a una camera da letto;
- al piano interrato tavernetta, bagno, due cantine, vano tecnico/centrale termica, autorimessa, disimpegno;
- al piano sottotetto (3° fuori terra) unico locale di sgombero con altezza massima di 190 cm circa

Tutti i piani sono collegati internamente da una scala a due rampe con gradini in pietra (sprovvista

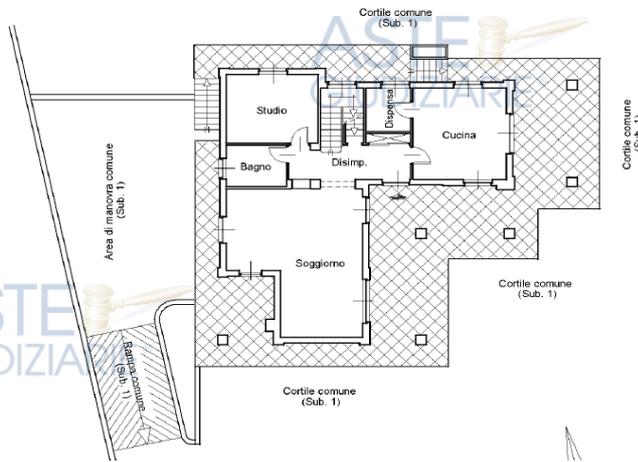
di mancorrente); i pavimenti sono in piastrelle di cotto al piano terreno, in parquet al piano primo e in piastrelle ceramiche ai piani sottotetto e interrato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; sono rivestite in piastrelle nei bagni e nella fascia paraschizzi della cucina. I serramenti sono in legno con vetro camera. Il riscaldamento è autonomo (centrale termica al piano interrato) con radiatori.

L'unità immobiliare è stata costruita nel 2003 e si trova in ottimo stato.

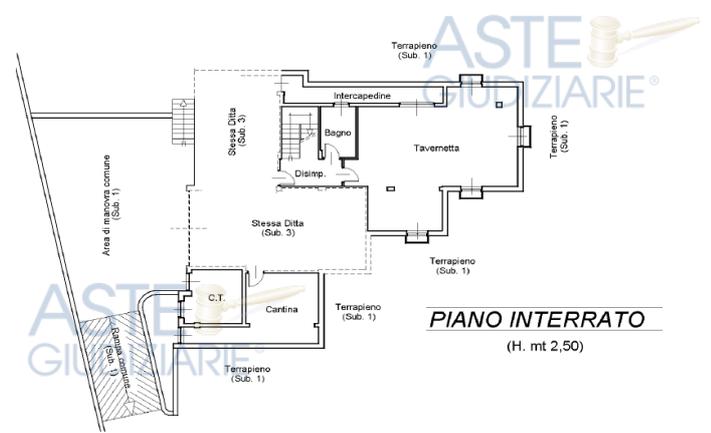


PIANO TERRENO

(H. mt 2,70)



PLANIMETRIE CATASTALI

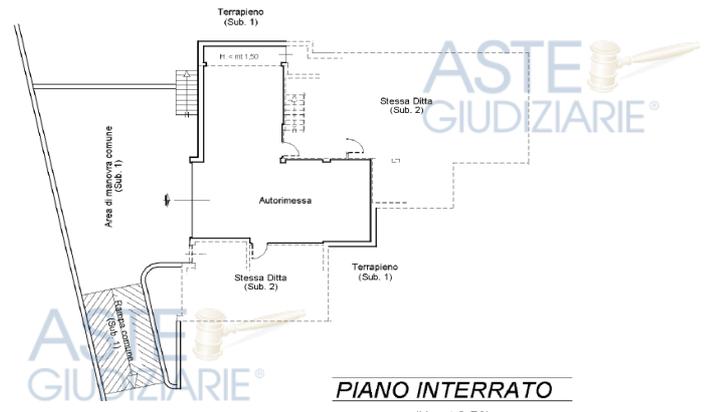
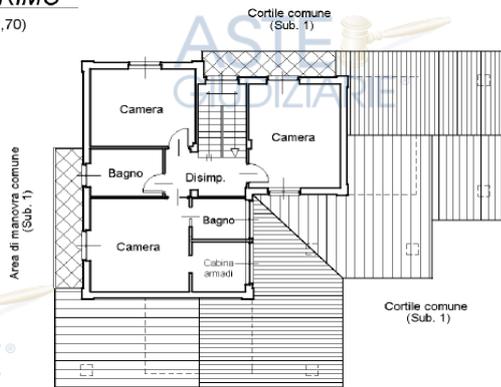


PIANO INTERRATO

(H. mt 2,50)

PIANO PRIMO

(H. mt 2,70)



PIANO INTERRATO

(H. mt 2,50)

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 31 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina – piano terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno – piano terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno – piano terreno



Bagno – piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



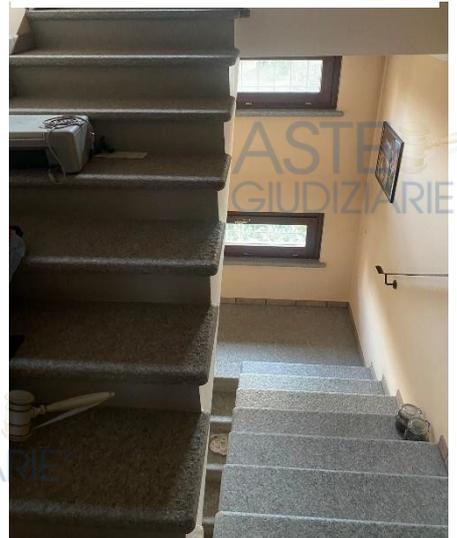
Camera – piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tavernetta – piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA LOTTO 3:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento piani T-1	229,00	x	100 %	=	229,00
Balconi e patio	162,84	x	30 %	=	48,85
Cantina e locali indiretti comunicanti	116,81	x	50 %	=	58,40
Totale:	508,68				336,25
			arrotondata a		336 mq
AUTORIMESSA					80 mq

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica codice 2017 101250 0005 – classe energetica D.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1950	L	4,9	7,3
Abitazioni civili	Normale	860	1300	L	3,5	5,2
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	890	1300	L	4,2	6,3
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	900	L	3,2	4,8
Box	Normale	480	720	L	2,8	4,2



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVA PRESSO CHIERI

Fascia/zona: Centrale/STRADA%20COMUNALE%20VECCHIA%20E

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 33 di 37

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	Prezzi marginali
		€ 295.000	€ 249.000	€ 289.000	
superficie	336	303	213	200	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione/mq	1	0,5	0,5	0,5	700 €
box (si=1; no=0)	1	0	0	1	a corpo
posto auto garage comune (si=1; no=0)	0	1	0	1	a corpo
Prezzo/sup.		973,60	1.169,01	1.445,00	
Prezzo/sup. - 20%		778,88	935,21	1.156,00	
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	Note	1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 295.000,00	€ 249.000,00	€ 289.000,00	
Superficie		€ 31.570,98	€ 117.673,66	€ 130.110,71	€ 956,70
Stato di manutenzione/mq		€ 106.050,00	€ 74.550,00	€ 70.000,00	€ 700,00
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 0	€ 0	€ 0	€ 47,83
box	a corpo				€ 18.000,00
posto auto garage comune	a corpo	€ 8.000	€ 18.000	€ 0	€ 10.000,00
		€ 440.620,98	€ 459.223,66	€ 489.110,71	
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.311,37	€ 1.366,74	€ 1.455,69	
Media	€/mq	1.377,93 €			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.240,14			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.240,00			

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.240,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 336 mq circa. Nel valore dell'immobile è compreso il box auto, in quanto già rientrante nei parametri di comparazione con i beni simili sul mercato e debitamente conguagliato.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 2.100,00 euro/mq * 336 mq = euro 414.640,00€.

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.416.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€.416.640,00

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

€.416.640,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori (box)	valore intero	valore diritto
1	Appartamento con cantina e box auto	336	80	416.640,00	416.640,00
				416.640,00	416.640,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (comprese nella stima): **€ 0.00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 416.640,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inadatta all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 35 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®

presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

€. 41.664,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

€.374.976,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

data 20/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®


Arch.
FRANCESCA
RAFFO
n° 7269

Francesca Raffo

ELENCO ALLEGATI

1. Schede riassuntive – LOTTI 1, 2 e 3
2. Fotografie LOTTO 1
3. Fotografie LOTTO 2
4. Fotografie comuni LOTTI 1 e 2
5. Fotografie LOTTO 3
6. Mappa catastale terreni
7. Elaborato planimetrico mappale 615 – LOTTI 1 e 2
8. Planimetrie e visure – LOTTO 1
9. Planimetrie e visure – LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



10. Nota trascrizione acquisto *DATO OSCURATO* del 1978 - LOTTI 1 e 2
11. Nota trascrizione atto donazione favore *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO* del 2004 - LOTTO 3
12. Atto di cessione diritti titolo oneroso del 2017 favore di *DATO OSCURATO* - LOTTO 3

13. Elaborato planimetrico mappale 748 – LOTTO 3
14. Planimetrie e visure – LOTTO 3

15. APE lotto 1 _scaduto
16. APE lotto 2 _scaduto
17. APE lotto 3

18. Contratto di locazione lotto 1
19. Contratto di locazione lotto 2
20. Contratto di locazione lotto 3 _non opponibile

21. Concessione Edilizia 147/1978 – LOTTI 1 e 2
22. Permesso di Costruire e Agibilità 144/2003 – LOTTO 3
23. Variante 13/2005 – LOTTO 3

24. Ricerche di conservatoria

25. Annunci immobiliari LOTTI 1 e 2
26. Annunci immobiliari LOTTO 3

27. Trasmissione relazione alle parti

