



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Area civile - Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE G.E. Dott.ssa DEMARIA Paola ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 751 /2024

Creditore Procedente : AAA (CF. XXX)

Rappresentante del
Creditore Procedente : AVV. XXX (Codice Fiscale xxx) - xxx@milano.pecavvocati.it
Via Correggio n°43 - 20149 - Milano (MI)

Debitore Esecutato : BB [REDACTED] (C.F. XXX)

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI PIGNORATI

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

COMUNE DI BUSSOLENO

INDIRIZZO Borgata Fornelli n°10

IDENTIFICATIVI CATASTALI e CLASSAMENTO IMMOBILI PIGNORATI

DATI CATASTALI - Catasto Terreni Foglio 24 particella 34

DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 799 sub. -

CATEGORIA CATASTALE (A/4 - Abitazione di tipo popolare)

ZONA CENSUARIA U CLASSE 2 Vani 3,0 PIANO S1-T-1° RENDITA € 86,76

PROPRIETARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

BBB nato a Botosani (Romania) il 12/06/1974 (C.F. xxx) Proprietario per intero (1/1)

PROVENIENZA IN CAPO ALL' ESECUTATO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	Torino (TO)	28/09/2005	90527/27412	-	-	-
Pubblicità Immobiliare	SUSA	DATA	06/10/2005	REG.GEN.	10365	REG.PART.	7800
N° a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 BBB	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 1000/1000 (in fraz.1/1)			
N° contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 CCC	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 500/1000 (in fraz.1/2)			
2 DDD	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 500/1000 (in fraz.1/2)			

PROPRIETARI DELL'IMMOBILE nel VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	QUAGLINO RINAUDO L.	Torino (TO)	04/11/1994	90887	-	-	-
Pubblicità Immobiliare	SUSA	DATA	16/11/1994	REG.GEN.	6052	REG.PART.	4553
N° a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 CCC	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 500/1000 (in fraz.1/2)			
2 DDD	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 500/1000 (in fraz.1/2)			
N° contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 EEE	[REDACTED]	il	XXX	Proprietà 1000/1000 (in fraz.1/1)			





TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Area civile - Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE G.E. Dott.ssa DEMARIA Paola ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 751 /2024

Creditore Procedente : AAA (CF. XXX)

Rappresentante del
Creditore Procedente : AVV. XXX (Codice Fiscale xxx) - xxx@milano.pecavvocati.it
Via Correggio n°43 - 20149 - Milano (MI)

Debitore Esecutato : BB

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI PIGNORATI

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI (all.2)

TIPO DI FORMALITA' SUGLI IMMOBILI	DATA DI ISCRIZIONE DELLA FORMALITA'	REG. GEN.	REG. PART.
IPOTECA VOLONTARIA	giovedì 6 ottobre 2005	10366	1499
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	martedì 29 ottobre 2024	9587	7975

UNITA' IMMOBILIARE - TORINO (TO) Abitazione - Borgata Fornelli n°10 - Fg.24 n°799

QUOTA PIGNORATA	VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
QUOTA INTERA PER 1/1	€ 12.540,00

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	VINCOLI E ONERI	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
nessuno	nessuno	LIBERO
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	AGIBILITA'	CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Difficoltà edilizie e catastali	Assente	Assente





RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comunicazione della nomina

Con comunicazione del 03/02/2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa DEMARIA PAOLA nomina il sottoscritto geom. XXX con studio sito in Torino (TO) C.so Sebastopoli 241 - 10137 TORINO, iscritto all'albo dei Geometri di Torino e Provincia al n°XXX e all'albo speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torino al n°XXX quale esperto per la stima dei beni pignorati situati nel BUSSOLENO(TO) Abitazione - Borgata Fornelli n°10 - Fg.24 n°799.

Lo scrivente con accettazione dell'incarico e giuramento di rito prestato lunedì 3 febbraio 2025 dichiara di accettare l'incarico e si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice con relazione trasmessa telematicamente mediante il PCT (Processo Civile Telematico) dal PDA (Punto di Accesso).

PREMESSA

Con Atto Giudiziaro Repertorio n°21863 del 03/10/2024 depositato presso Unep presso Corte d'Appello di Torino e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/10/2024 Reg.Gen. n°9587 e Reg.Part. n°7975, viene richiesto dalla società XXX, per XXX, con sede in P.zza G.Bovio n°22 - 80133 Napoli, con atto esecutivo, il pignoramento dell'immobile sito in Bussoleno(TO) Abitazione - Borgata Fornelli n°10 - Fg.24 n°799, contro il signor BBB nato a [redacted] C.F. XXX per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/1, a favore di AAA e per essa XXX con sede a Napoli (NA) (CF. XXX). Rappresentano il creditore procedente : Avv. XXX (Codice Fiscale XXX) - XXX [redacted] e Avv. XXX (Codice Fiscale XXX) - XXX [redacted].

L'incauzione fatta al debitore comporta l'astenersi da ogni atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito il bene

INCARICO ALL'ESPERTO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
- 4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- 5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
- 6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
- 8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita e al canone di locazione ecc.).





quesito n°1

“L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito n°1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE		Regione Piemonte		Provincia di Torino		COMUNE DI BUSSOLENO		Borgata Fornelli n°10	
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE		A/4 Abitazione di tipo popolare							
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE		Fabbricato di civile abitazione a 2 piani fuori terra collegato da scala esterna, oltre a piano interrato così composto : - al piano terreno (1°fuori terra) cucina, disimpegno e bagno; - al piano primo (2°fuori terra) una camera - al piano interrato (1°entro terra) una cantina							
DATI CATASTALI IMMOBILE									
CATEGORIA CATASTALE		A/4 Abitazione di tipo popolare				ZONA CENSUARIA		U	CLASSE 2
DATI CATASTALI - CT	Foglio	24	particella	34	subalterno	-	RENDITA	€ 86,76	
DATI CATASTALI - CEU	Foglio	24	particella	799	subalterno	-	CONSISTENZA	VANI	3,0
CONFINI FABBRICATO		Nord canale del molino e mappale n°40; Est fabbricato in aderenza mappale n°803 e corte mappale n°38; Sud cortile mappale n°35; Ovest cortile mappale n°24.							
COERENZE UNITA' IMMOBILIARE		Nord canale del molino e mappale n°40; Est mappale n°803 e mappale n°38; Sud mappale n°35; Ovest mappale n°24.							





quesito n°2

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

PROPRIETARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

BBB nato a Botosani (Romania) il 12/06/1974 (C.F. XXX)

Proprietario per intero (1/1)

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	Torino (TO)	28/09/2005	90527/27412	-	-	-
Pubblicità Immobiliare	SUSA	DATA	06/10/2005	REG.GEN.	10365	REG.PART.	7800
N° a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 BBB			XXX	Proprietà	1000/1000	(in fraz.1/1)	
N° contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 CCC			XXX	Proprietà	500/1000	(in fraz.1/2)	
2 DDD			XXX	Proprietà	500/1000	(in fraz.1/2)	

PROPRIETARI DELL'IMMOBILE nel VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	QUAGLINO RINAUDO L.	Torino (TO)	04/11/1994	90887	-	-	-
Pubblicità Immobiliare	SUSA	DATA	16/11/1994	REG.GEN.	6052	REG.PART.	4553
N° a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 CCC			XXX	Proprietà	500/1000	(in fraz.1/2)	
2 DDD			XXX	Proprietà	500/1000	(in fraz.1/2)	
N° contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota			
1 EEE			XXX	Proprietà	1000/1000	(in fraz.1/1)	

LE RISULTANZE DELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA-CATASTALE (all.02)

Fatte le verifiche all'Agenzia del Territorio di Torino per i dati catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino per gli Atti e note di Trascrizione, relativamente alla documentazione depositata agli atti si confermano le formalità dichiarate.

LA STORIA CATASTALE (all.01)

A Catasto Urbano per l'unità immobiliare distinta come Fg.24 n°799 dalla visione delle visure storiche del Catasto Fabbricati, risultano le dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 le seguenti vicende catastali :

- Costituzione del 02/12/1993 in atti dal 05/06/2000 CLS (n. 14809/1993)
- Variazione toponomastica del 14/02/2011 Pratica n°TO0106499 in atti dal 14/02/2011 - variazione toponomastica richiesta dal comune (n°31635.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il Fg.24 n°799 Rendita € 86,76 Cat.A/4, Cl.2, Cons. 3,0 vani;





quesito n°3

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

CONTESTO NEL QUALE SI COLLOCA L'IMMOBILE

Il fabbricato è ubicato nel comune di Bussoleno (TO) in Borgata Fornelli n°10. Situato in val di Susa, Bussoleno è un comune italiano di 5 770 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte. Il suo centro abitato dispone della Stazione di Bussoleno che è il punto di diramazione della ferrovia Bussoleno-Susa dalla Ferrovia Torino-Modane, che è anche un deposito ferroviario per la linea. La frazione o località di Fornelli è sprovvista di servizi quali banche, farmacie, poste, ecc... e dista 1,73 chilometri dal medesimo comune di Bussoleno di cui essa fa parte e dove si possono trovare tali servizi.

IL FABBRICATO

Il fabbricato ubicato al civico n°10 della Borgata Fornelli a Bussoleno è distribuito su 2 piani fuori terra collegato da scala esterna, oltre a piano interrato ed è così composto :

- al piano terreno (1°fuori terra) cucina, disimpegno e bagno;

- al piano primo (2°fuori terra) una camera

- al piano interrato (1°entro terra) una cantina. Lo stesso è in pessimo stato di manutenzione di Via Carisio ove si erge il maggior corpo del fabbricato.

Costruzione edificata intorno agli anni '50 è in stato di abbandono e si trova in pessimo stato di manutenzione.

Nell'immobile sono presenti vari materiali di recupero accantonati nelle varie stanze (forte, finestre, ecc...).

ACCESSI AL FABBRICATO

Il fabbricato è recintato in parte in muratura e in parte con rete metallica; l'ingresso pedonale è provvisto di un cancelletto con serratura a chiave.

ZONA

Il fabbricato è ubicato Borgata Fornelli una frazione antica di Bussoleno e dista circa un paio di chilometri da Bussoleno.

UNITA' IMMOBILIARE - BUSSOLENO (TO) Borgata Fornelli n°10

L'unità immobiliare è così composta : al piano terreno (1°fuori terra) cucina, disimpegno e bagno; al piano primo (2°fuori terra) una camera; al piano interrato (1°entro terra) una cantina. Le finiture dell'unità immobiliare sono in pessime condizioni; la pavimentazione è unica per tutti gli ambienti in piastrelle di colore chiaro puntinato eccetto il bagno che è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica colore beige. Il bagno è fornito di lavabo, wc, bidet, doccia e boiler elettrico per acqua calda.

Gli infissi sono in legno e vetro semplice e sono dotate di persiane ad ante in legno. L'unità immobiliare non è servita dal metano e l'impianto di riscaldamento è costituito da stufetta a legna.

Osservazioni sulle dotazioni impiantistiche delle unità immobiliari

In relazione alle dotazioni impiantistiche delle unità immobiliari lo scrivente CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari. Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene in questione.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

quesito n°4

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

4) indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

risposta al quesito

L'immobile è intestato di fatto ad unico proprietario BBB nat [REDACTED] (C.F. XXX) e dalle risultanze anagrafiche lo stesso esecutato risulta residente nell'immobile pignorato. Al momento del sopralluogo con accesso forzoso sono state sostituite le serrature principali e l'immobile risultava libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



quesito n°5

“L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

risposta al quesito

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI (all.2)

TIPO DI FORMALITA' SUGLI IMMOBILI	DATA DI ISCRIZIONE DELLA FORMALITA'	REG. GEN.	REG. PART.
IPOTECA VOLONTARIA	giovedì 6 ottobre 2005	10366	1499
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	martedì 29 ottobre 2024	9587	7975

LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI IN DETTAGLIO

DESCRIZIONE	Notaio	SEDE	DATA	REP.	RACC.	STATO
ATTO PUBBLICO	XXX	Torino	28/09/05	90528	27413	DA CANCELLARE
Pubblicità Immobiliare	Susa	DATA	06/10/05	REG.GEN.	10366	REG.PART. 1499
Specie	IPOTECA VOLONTARIA	Descrizione	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			

DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati	Foglio	24	particella	799	sub. -	(abitazione di tipo popolare)
CAPITALE	€	40.000,00	TAN variabile	3,600%	DURATA	20 anni
N°	a favore	sede	indirizzo	codice fiscale	TOTALE	€ 60.000,00
1	FFF			XXX	Proprietà 1000/1000	(in fraz.1/1)
N°	contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota	
1	BBB			XXX	Proprietà 1000/1000	(in fraz.1/1)

DESCRIZIONE	Atto Giudiziario	SEDE	DATA	REP.	RACC.	STATO
ATTO GIUDIZIARIO	UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI TORINO	Torino	03/10/24	21863	-	DA CANCELLARE
Pubblicità Immobiliare	Susa	DATA	29/10/24	REG.GEN.	9587	REG.PART. 7975
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	Descrizione	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			

DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati	Foglio	24	particella	799	sub. -	(abitazione di tipo popolare)
N°	a favore	sede	codice fiscale	diritto e quota		
1	AAA		XXX	Proprietà 1000/1000	(in fraz.1/1)	
N°	contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota	
1	BBB			XXX	Proprietà 1000/1000	(in fraz.1/1)

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

VINCOLI URBANISTICI

A - zona di interesse storico ambientale - Art.21, Art.78 Si tratta, per lo più, di aree a carattere prevalentemente residenziale, sature o di completamento, che non presentano particolari valori storici- ambientali da salvaguardare.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO - PAESAGGISTICO - IDROGEOLOGICO

150 - fascia di rispetto dai torrenti e corsi d'acqua pubblica (art.142 D.Lvo 42/04) - Art.75 Per tali corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 142 del D.L.vo n. 42/04 le fasce di rispetto soggette a vincolo d'interesse paesaggistico sono di 150 mt. da ciascuna sponda o piede degli argini (vedere Tav. 4/P, scala 1:2000, per le zone urbanizzate e/o urbanizzande).

VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI

Non si riscontrano titoli che facciano presupporre l'esistenza di vincoli quali censi, livelli, usi civici di godimento collettivo sul fondo su cui erge il fabbricato del debitore pignorato.





PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA

La zona rientra nelle classi di tipo IIIb.4 in assenza di interventi di riassetto saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di demolizione. Caratterizzata da aree edificate poste in corrispondenza dei settori prossimi al canale attivo; sono consentiti: le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali; gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04; integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

PERICOLOSITA' SISMICA

SISMICA - area potenzialmente soggetta a fenomeni di amplificazione sismica - Art.91 bis . Gli elementi di pericolosità indicati dalla "Carta della suscettibilità all'amplificazione sismica" rappresentano fattori di vulnerabilità del territorio e come tali andranno opportunamente considerati nell'ambito di eventuali progetti, a prescindere dalla classe di pericolosità all'idoneità urbanistica (classi 7/LAP) in cui ricadono.

CANCELLAZIONI A CURA DELLA PROCEDURA MA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che sono a carico dell'aggiudicatario sono :
Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;
Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;
Bollo €. 59,00.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n°29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00); per le altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi indicati si pagano per ogni singola ipoteca.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

quesito n°6

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio provinciale di Torino Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino l'è da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono emerse notizie riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



quesito n°7

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

LE RICHIESTE MUNICIPALI SULL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato di costruzione antecedente il 1967. Nell'anno 1974 è stata fatta richiesta per la costruzione di servizio igienico a piano terra. Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie e pertanto da una verifica fatta sul posto si sono opere in assenza di autorizzazione che devono essere sanate e precisamente a piano terra è stata costruita una scala in muratura per accedere dall'interno al piano primo e al piano primo è stato costruito un locale ricavato nella camera da letto che ospita un wc + lavabo.





quesito n°8

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

8)verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

risposta al quesito

LE REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dai rilievi eseguiti sul posto si è rilevata differenza, non nelle fattezze e consistenza, ma nella rappresentazione grafica non fedele a quanto è stato rilevato. Inoltre sono state realizzate opere interne di collegamento tra i piani e la realizzazione a piano 1° di un locale dedicato a wc+lavabo. Pertanto di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino bisognerà sanare le opere in parziale difformità. Il costo di tutte le opere di sanatoria relative ad oneri municipali, oneri professionali e le spese concernenti la regolarizzazione dell'intero compendio edificato, saranno a cura e debito dell'aggiudicatario. (vedi all.03)

LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

A seguito di accertamenti presso lo sportello dedicato di consultazione delle pratiche edilizie, non risulta agli atti la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

LA DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA

Indipendentemente dal tipo di irregolarità urbanistica, la prima cosa da verificare al fine di concludere positivamente una regolarizzazione è la doppia conformità, (vedi art. 36 D.P.R. 380/2001) per la quale quanto realizzato in parte o completamente in maniera abusiva o difforme, per essere regolarizzato deve rispettare e risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua costruzione e sia al momento della richiesta di regolarizzazione. Verificata la doppia conformità, si deve procedere all'inoltro di una pratica edilizia per regolarizzare gli interventi non fedeli a ciò che esiste sul posto, completa di tutti gli allegati e dichiarazioni necessari, all'amministrazione comunale competente per territorio. Serve evidenziare che la Sanatoria o altro titolo sono sempre rilasciati salvo "diritti di terzi" per cui se anche l'immobile è stato regolarizzato da un punto di vista urbanistico ed edilizio ciò non garantisce che sullo stesso non gravino cause civili per il mancato rispetto proprio di diritti di terzi.

Le irregolarità e le opere di adeguamento e/o ripristino dovranno esser denunciate mediante apposita pratica da presentare ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

SPESE PER ATTIVITA' DI SANATORIA EDILIZIA

La spesa per le attività di regolarizzazione edilizia può stimarsi in un importo complessivo da intendersi puramente indicativo pari a circa € 1.500,00-2.000,00.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte con il n°XXX, dichiara di aver controllato sul sito del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) e che sull'immobile oggetto di perizia non esiste depositata la certificazione energetica sull'unità immobiliare Fg.24n°799.





quesito n°9

“L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

CRITERIO DI MISURA

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da TecnoBorsa e Agenzia delle Entrate). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nel seguente tipo di misura :

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- Superfici principali esterna lorda 100%
- Muri Perimetrali 100% fino spessore massimo 50 cm
- Muri perimetrali in comunione 50% fino spessore massimo 25 cm
- Muri Interni 100%
- Balconi 25% fino a 25 mq ed eccedenza 10%
- Cortili e aree verdi scoperte 10% fino a 25 mq ed eccedenza 2%

UNITA' IMMOBILIARE - BUSSOLENO (TO) Abitazione - Borgata Fornelli n°10 - Fg.24 n°799

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	COLORE	N	SUPERFICIE MISURATA	INDICE	SUPERFICIE COMMERCIALE
VANI PRINCIPALI (camere, cucina, soggiorno, ecc..)		2	MQ 36,61	1,00	MQ 36,61
ACCESSORI DIRETTI (bagni, wc, ecc..)		1	MQ 7,48	1,00	MQ 7,48
ACCESSORI DIRETTI (corridoi, ripostigli, disimpegni, ecc..)		1	MQ 23,66	1,00	MQ 23,66
ACCESSORI INDIRETTI (cantine, sgomberi, ecc..)		1	MQ 23,66	0,25	MQ 5,92
PERTINENZE ESCLUSIVE (balconi, terrazzi, ecc..)		2	MQ 11,47	0,25	MQ 2,87
TOTALE PARZIALE					MQ 76,53
TOTALE			MQ 102,88		MQ 76,53

Relativamente alla unità in oggetto: la superficie è da ritenersi comunque approssimativa, dedotta unicamente per quantificarne le consistenze superficiali, e pertanto il valore finale viene quantificato a corpo e non a misura.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Non sono stati riscontrati valori dichiarati in compravendite nel raggio di 1000 metri intorno alla zona interessata (B.ta Fornelli n°10 Bussoleno). Inoltre non è stato possibile fare una comparazione per mancanza di dati indispensabili ad un confronto economico e la stima è basata su un valore assunto sulla base delle proprie esperienze sul settore. Quindi considerato che la vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie che generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante in quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza e valutato anche che l'unità immobiliare in oggetto è in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione; lo scrivente giustifica un prezzo attuale in €/mq 190,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è il più probabile valore di mercato riferito all'attualità

PREZZO DELL'IMMOBILE €/mq	190,00	x	mq	76,53	SUPERFICIE COMMERCIALE	=	€	14.541,18
totale						=	€	14.541,18
arrotondato a							€	14.540,00

All'importo vanno detratti i seguenti importi per le seguenti operazioni :

- onere relativo alle opere edili, opere intellettuali per sanatoria edilizia opere interne eseguite in assenza di autorizzazione	€	2.000,00
totale a detrarre	€	2.000,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE = € 14.540,00 - € 2.000,00 = € 12.540,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E D'DIRITTO IN CUI SI TROVA € 12.540,00





quesito n°10

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 in quanto il complesso non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; l'intervento non è stato finanziato con risorse pubbliche.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

GLI ALLEGATI

Allegato n° 1	Documentazione catastale (visura storica CT, estratto mappa, visura storica CEU, planimetria catastale, ecc..)
Allegato n° 2	Documentazione ipotecaria (elenco sintetico formalità, trascrizioni, iscrizioni, ecc..)
Allegato n° 3	Planimetria difformità
Allegato n° 4	Certificato residenza (Esecutato)
Allegato n° 5	Provenienza dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®