

Si specifica che in data 09/12/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati atti aventi le caratteristiche indicate.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°31, PIANO T-1**

PROVENIENZE VENTENNALI:

1) Atto di compravendita, rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, registrato presso l'Ufficio di Torino 2, il 10/12/2015 al n. 25462 serie 1T. Trascritto in data 11/12/2015, ai n.ri 43564/30151.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in separazione dei beni;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in separazione dei beni.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{3}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{3}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{3}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{5}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{8}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{8}{45}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{15}{45}$ di proprietà.

Si specifica che nel presente atto si cita quanto segue: “, e segnatamente, con i relativi diritti di comproprietà su tutto quanto riportato nel catasto fabbricati al Foglio 20 n. 521 sub. 3 quale bene comune non censibile comune a tutti i subalterni della particella.”

Viene anche riportato: “La presente vendita avviene inoltre sotto la stretta osservanza di tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù e riserve portati nell'atto di divisione a rogito del Dottor Filippo Berardo Notaio in Ciriè il 10 marzo 1969 al n. 563.” (vedere punto 6).

2) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 13/04/2014. Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Cuornè al n. 883/9990/14, per legge, per la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà. Trascritto in data 03/10/2014, ai n.ri 31383/23084.

Favore:

- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di $\frac{1}{9}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di $\frac{1}{9}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di $\frac{1}{9}$ di proprietà.

3) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 12/04/2013, per testamento notaio Luigi Migliardi repertorio 21639/9028 dell'11/07/2013, registrato a Torino 1 il 16/07/2013 al n. 12414 serie 1T, per la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà. Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 312/9990/14. Trascritto in data 15/05/2014, ai n.ri 15581/11558.

Favore:

- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di $\frac{1}{15}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di $\frac{1}{15}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di $\frac{1}{15}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, affine in linea collaterale, per la quota di $\frac{1}{15}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, affine in linea collaterale, per la quota di $\frac{1}{15}$ di proprietà.

4) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 13/02/2013, per legge, per la quota di

1/1 di proprietà. Denuncia presentata all'ufficio del Registro di Ciriè al n. 968/9990/13. Trascritto in data 20/12/2013, ai n.ri 44573/31437.

Favore:

- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà.

5) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 16/03/2009, per testamento notaio Luigi Migliardi pubblicato il 26/05/2009, repertorio non indicato, registrato a Torino il 25/06/2009 al n. 14780/1T, per la quota di 1/1 di proprietà. Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 8/1313/2009. Trascritto in data 22/10/2009, ai n.ri 45580/29090.

Favore:

- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di 1/1 di proprietà.

6) Atto di divisione (e cessione) rogito notaio Filippo Berardo, del 23/02/1969, repertorio 53624/22741, registrato a Ciriè il 10/03/1969, al n. 563 vol. 264. Trascritto in data 12/03/1969, ai n.ri 13002/9564, tra i signori:

- **** Omissis ****. Codice fiscale e quote non indicati;
- **** Omissis ****. Codice fiscale e quote non indicati;
- **** Omissis **** vedova **** Omissis ****. Codice fiscale e quote non indicati;
- **** Omissis ****. Codice fiscale e quote non indicati.

A **** Omissis ****, vennero assegnati i seguenti terreni siti nel Comune di Rocca Canavese e così censiti al relativo catasto terreni dell'epoca:

Fg. 20 n.ri 184 a, 57 b, 54 a, 53 a, per un totale di are 11, 93.

Gli vennero anche assegnati, sempre nel Comune di Rocca Canavese, i seguenti terreni, così censiti al relativo catasto terreni dell'epoca:

Fg. 20 n.ri 113, 115, 112, 202 b, 203 a, 204 a, 198, 200 b, 199 b, 461 e 114.

Si precisa che dalle risultanze catastali, l'originario fg. 20 n. 643 del catasto terreni di Rocca Canavese, deriva dai mappali 53, 54, 184 e 573. Dalla documentazione estratta dal relativo catasto, sia terreni che fabbricati, non è possibile stabilire se il mappale 573 derivi dal mappale 57 b o dagli altri mappali, sempre qui sopra indicati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

PROVENIENZE VENTENNALI:

1) Atto di compravendita, rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, registrato presso l'Ufficio di Torino 2, il 10/12/2015 al n. 25462 serie 1T. Trascritto in data 11/12/2015, ai n.ri 43564/30151.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 5/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 15/45 di proprietà.

Si specifica che nel presente atto si cita quanto segue: “, e segnatamente, con i relativi diritti di comproprietà su tutto quanto riportato nel catasto fabbricati al Foglio 20 n. 521 sub. 3 quale bene comune non censibile comune a tutti i subalterni della particella.”

Viene anche riportato: “La presente vendita avviene inoltre sotto la stretta osservanza di tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù e riserve portati nell’atto di divisione a rogito del Dottor Filippo Berardo Notaio in Ciriè il 10 marzo 1969 al n. 563.” (vedere punto 8).

2) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 13/04/2014. Denuncia presentata all’Ufficio del Registro di Cuorgnè al n. 883/9990/14, per legge, per la quota di 1/3 di proprietà. Trascritto in data 03/10/2014, ai n.ri 31383/23084.

Favore:

- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di 1/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di 1/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di 1/9 di proprietà.

3) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 12/04/2013, per testamento notaio Luigi Migliardi repertorio 21639/9028 dell’11/07/2013, registrato a Torino 1 il 16/07/2013 al n. 12414 serie 1T, per la quota di 1/3 di proprietà. Denuncia presentata all’Ufficio del Registro di Ciriè al n. 312/9990/14. Trascritto in data 15/05/2014, ai n.ri 15581/11558.

Favore:

- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di 1/15 di proprietà;
- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di 1/15 di proprietà;
- **** Omissis ****, nipote in linea collaterale, per la quota di 1/15 di proprietà;
- **** Omissis ****, affine in linea collaterale, per la quota di 1/15 di proprietà;
- **** Omissis ****, affine in linea collaterale, per la quota di 1/15 di proprietà.

4) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 13/02/2013, per legge, per la quota di 1/1 di proprietà. Denuncia presentata all’ufficio del Registro di Ciriè al n. 968/9990/13. Trascritto in data 20/12/2013, ai n.ri 44573/31437.

Favore:

- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, sorella, per la quota di 1/3 di proprietà.

5) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 16/03/2009, per testamento notaio Luigi Migliardi pubblicato il 26/05/2009, repertorio non indicato, registrato a Torino il 25/06/2009 al n. 14780/1T, per la quota di 1/1 di proprietà. Denuncia presentata all’Ufficio del Registro di Ciriè al n. 8/1313/2009. Trascritto in data 22/10/2009, ai n.ri 45580/29090.

Favore:

- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di 1/1 di proprietà.

6) Atto di permuta rogito notaio Luigi Migliardi, dell’01/07/2006, repertorio 11735/2127. Trascritto in data 25/07/2006, ai n.ri 39528/24611.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà (escluso dalla comunione dei beni per intervento e dichiarazione del coniuge **** Omissis ****).

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/9 di proprietà.

7) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 23/06/1990, per legge, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Ciriè, al n. 37 vol. 780. Trascritto in data 03/05/1991, ai n.ri 14398/9951.

Favore:

- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di 3/9 di proprietà;
- **** Omissis **** (codice fiscale solamente come **** Omissis ****, uguale al codice fiscale indicato nell'atto al punto 6) di cui sopra), figlio, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà.

8) Atto di cessione (e divisione) rogito notaio Filippo Berardo, del 23/02/1969, repertorio 53624/22741, registrato a Ciriè il 10/03/1969, al n. 563 vol. 264. Trascritto in data 12/03/1969, ai n.ri 13003/9565.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, codice fiscale non indicato, per quota di proprietà non indicata;
- **** Omissis ****, per quota di proprietà non indicata;
- **** Omissis ****, codice fiscale non indicato, per quota di proprietà non indicata;
- **** Omissis ****, codice fiscale non indicato; usufruttuaria per quota;

Si specifica che nel presente atto si cita, come provenienza dei $\frac{3}{4}$ di proprietà, atto rogito notaio Berardo del 17/12/1950, registrato a Ciriè il 12/01/1951, al n. 1055. Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri di Torino 3, nel periodo anteriore all'anno 1957, è stata rilevata nota di trascrizione del 20/01/1951, n.ri 1638/1522, derivante da atto rogito notaio Berardo, del 17/12/1950, registrato a Ciriè il 12/01/1951, al n. 1099 vol. 215, con il quale i signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, tutti di **** Omissis ****, ebbero ad acquistare da **** Omissis **** fu **** Omissis ****, per quote non indicate, beni in Rocca Canavese così censiti al vecchio catasto fabbricati con il fg. 20 n. 183 sub. 1 di are 1,81.

Non contando la differenza del numero di registrazione citato in atto, rispetto a quello indicato nella nota di trascrizione, non è possibile stabilire se il fg. 20 n. 521 sub. 1, derivi dall'immobile indicato nella trascrizione, ovvero fg. 20 n. 183 sub. 1.

Si precisa che nella nota di trascrizione qui indicata, compare come acquirente anche **** Omissis **** di **** Omissis ****, insieme ai tre fratelli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

9) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, probabilmente deceduto in Collegno in data 11/11/1958, per legge.

Favore:

- **** Omissis **** in **** Omissis ****, figlia, sopra indicata, per la quota di comproprietà;
- **** Omissis ****, coniuge, per la quota di usufrutto.

LA PRESENTE SUCCESSIONE NON RISULTA TRASCRITTA E QUANTO INDICATO AL PRESENTE PUNTO 9), E' STATO ESTRAPOLATO DALL' ATTO DI CUI AL PUNTO 8) DI CUI SOPRA (COPIA DEL TITOLO RILASCIATO DALL' ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI TORINO).

(ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NON TRASCRITTA)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°31, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 11/12/2015
Reg. gen. 43566 - Reg. part. 7013
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Presbitero Ugo
Data: 27/11/2015
N° repertorio: 53110
N° raccolta: 24422

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2024
Reg. gen. 36880 - Reg. part. 27940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 11/12/2015
Reg. gen. 43566 - Reg. part. 7013
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Presbitero Ugo
Data: 27/11/2015
N° repertorio: 53110
N° raccolta: 24422

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2024
Reg. gen. 36880 - Reg. part. 27940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

In data 21/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), dal quale emerge che la particella catastale 643 del Foglio 20 ricade in area denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2", per i quali si richiamano le seguenti normative:

- per i nuclei rurali NR art. 27 delle N.T.A. di PRGC;
- per il vincolo aeroportuale artt. 707 e segg. codice della navigazione;
- per le classi di pericolosità geologica art. 14 delle N.T.A. di PRGC.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI ROCCA CANAVESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

In data 21/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), dal quale emerge che la particella catastale 643 del Foglio 20 ricade in area denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2", per i quali si richiamano le seguenti normative:

- per i nuclei rurali NR art. 27 delle N.T.A. di PRGC;
- per il vincolo aeroportuale artt. 707 e segg. codice della navigazione;
- per le classi di pericolosità geologica art. 14 delle N.T.A. di PRGC.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI ROCCA CANAVESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Rocca Canavese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 27/11/2024 mediante PEC indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che è stata reperita n. 1 pratica edilizia.

Tale pratica risulta essere una Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n°15/89 del 15/07/1989.

Si specifica che nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, viene indicata la presenza di autorizzazione del 17/05/2000 per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato abitativo alla fognatura comunale (autorizzazione non fornita dal Comune di Rocca Canavese).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti elementi che permettono allo scrivente di ricostruire lo stato legittimo del bene in oggetto, pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarizzazione delle difformità riscontrate e neanche sulle procedure da mettersi in atto. Non è possibile esprimersi dunque sulla regolarità edilizia del bene in oggetto. L'unica pratica edilizia fornita dal Comune di Rocca Canavese riguarda la posa di un nuovo cancello, il quale non rappresenta graficamente il bene in oggetto.

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali). Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica (oneri professionali) è pari ad € 8.000,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, oltre alla data di costruzione del bene in oggetto, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria (oneri professionali) computati in € 8.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

In seguito a ricerca presso il portale della Regione Piemonte è emersa la presenza dell'attestato di prestazione energetica n°2015 100832 0004.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Rocca Canavese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 27/11/2024 mediante PEC indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che è stata reperita n. 1 pratica edilizia.

Tale pratica risulta essere una Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n°15/89 del 15/07/1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti elementi che permettono allo scrivente di ricostruire lo stato legittimo del bene in oggetto, pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarizzazione delle difformità riscontrate e neanche sulle procedure da mettersi in atto. Non è possibile esprimersi dunque sulla regolarità edilizia del bene in oggetto. L'unica pratica edilizia fornita dal Comune di Rocca Canavese riguarda la posa di un nuovo cancello, il quale non rappresenta graficamente il bene in oggetto.

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica (oneri professionali) è pari ad € 2.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, oltre alla data di costruzione del bene in oggetto, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria (oneri professionali) computati in € 2.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

Si specifica che per la destinazione catastale del bene in oggetto non risulta necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1
Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da area esclusiva, w.c. esterno, bagno, due camere ed ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, piccolo ripostiglio, due balconi e piccola centrale termica esterna. Risulta inoltre presente sottotetto (non abitabile) e non accessibile in quanto il balcone in legno il quale consente l'accesso (con scala a pioli) risulta in cattivo stato manutentivo. La zona urbanistica ove

insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 643, Sub. 101, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.187,50

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 450,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 450,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a due piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da locale cantina con adiacente tettoia ed a piano primo locale deposito. Internamente il piano terreno ed il piano primo sono collegati mediante scala a pioli. La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 521, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.175,50
Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 450,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 450,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	173,75 mq	450,00 €/mq	€ 78.187,50	100,00%	€ 78.187,50
Bene N° 2 - Deposito Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio	20,39 mq	450,00 €/mq	€ 9.175,50	100,00%	€ 9.175,50

Piana n°30, piano T-1				
				Valore di stima: € 87.363,00

Valore di stima: € 87.363,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2300,00	€
Vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.826,70

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 65.800,00 (sessantacinquemilaottocento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cuornè, li 08/02/2025

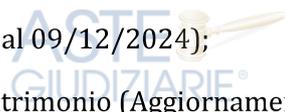
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza (Aggiornamento al 07/02/2025);
- ✓ N° 2 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 21/11/2024 – 08/02/2025);
- ✓ N° 3 Ricerche Catastali (Aggiornamento al 02/11/2024);
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia (Aggiornamento al 27/11/2024);
- ✓ N° 5 CDU (Aggiornamento al 21/11/2024);



- ✓ N° 6 Agenzia Entrate - Occupazione (Aggiornamento al 09/12/2024);
- ✓ N° 7 Certificati Residenza – Stato Civile – Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 08/11/2024 – 11/11/2024 – 12/11/2024);
- ✓ N° 8 Comparabili (Aggiornamento al 06/02/2025);
- ✓ N° 9 MCA – Metodo di Stima (Aggiornamento al 06/02/2025);
- ✓ N° 10 Ortofoto (Aggiornamento al 07/02/2025);
- ✓ N° 11 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 07/11/2024);
- ✓ N° 12 Documentazione Fotografica Interna (Aggiornamento al 07/11/2024).



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1
Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da area esclusiva, w.c. esterno, bagno, due camere ed ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, piccolo ripostiglio, due balconi e piccola centrale termica esterna. Risulta inoltre presente sottotetto (non abitabile) e non accessibile in quanto il balcone in legno il quale consente l'accesso (con scala a pioli) risulta in cattivo stato manutentivo. La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 643, Sub. 101, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 21/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), dal quale emerge che la particella catastale 643 del Foglio 20 ricade in area denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2", per i quali si richiamano le seguenti normative: - per i nuclei rurali NR art. 27 delle N.T.A. di PRGC; - per il vincolo aeroportuale artt. 707 e segg. codice della navigazione; - per le classi di pericolosità geologica art. 14 delle N.T.A. di PRGC. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI ROCCA CANAVESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a due piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da locale cantina con adiacente tettoia ed a piano primo locale deposito. Internamente il piano terreno ed il piano primo sono collegati mediante scala a pioli. La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 521, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 21/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), dal quale emerge che la particella catastale 643 del Foglio 20 ricade in area denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2", per i quali si richiamano le seguenti normative: - per i nuclei rurali NR art. 27 delle N.T.A. di PRGC; - per il vincolo aeroportuale artt. 707 e segg. codice della navigazione; - per le classi di pericolosità geologica art. 14 delle N.T.A. di PRGC. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI ROCCA CANAVESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 65.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 643, Sub. 101, Categoria A3	Superficie	173,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo, si presentava in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da area esclusiva, w.c. esterno, bagno, due camere ed ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, piccolo ripostiglio, due balconi e piccola centrale termica esterna. Risulta inoltre presente sottotetto (non abitabile) e non accessibile in quanto il balcone in legno il quale consente l'accesso (con scala a pioli) risulta in cattivo stato manutentivo. La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** (esecutata) e dalle figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 08/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli abitanti in Borgata Sant'Antonio Piana n°31, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** (esecutata), da **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 521, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	20,39 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo, si presentava in scarso stato conservativo, ma congruo con la destinazione del bene in oggetto.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati. Il bene in oggetto è elevato a due piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da locale cantina con adiacente tettoia ed a piano primo locale deposito. Internamente il piano terreno ed il piano primo sono collegati mediante scala a pioli. La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2." Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** (esecutata) e dalle figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 08/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli abitanti in Borgata Sant'Antonio Piana n°31, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** (esecutata), da **** Omissis **** e da **** Omissis ****.



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°31, PIANO T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 11/12/2015
Reg. gen. 43566 - Reg. part. 7013
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Presbitero Ugo
Data: 27/11/2015
N° repertorio: 53110
N° raccolta: 24422

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2024
Reg. gen. 36880 - Reg. part. 27940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30,
PIANO T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 11/12/2015
Reg. gen. 43566 - Reg. part. 7013
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Presbitero Ugo
Data: 27/11/2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 30/08/2024

Reg. gen. 36880 - Reg. part. 27940

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura