



**INDICE**

<u>INCARICO</u>	<u>pag. 3</u>
<u>PREMESSA</u>	<u>pag. 3</u>
<u>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI STIMA</u>	<u>pag. 7</u>
<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</u>	<u>pag. 15</u>
<u>DATI CATASTALI e CONFINI</u>	<u>pag. 15</u>
<u>TITOLARITA', CERTIFICATO DI STATO CIVILE e STATO OCCUPAZIONALE</u>	<u>pag. 18</u>
<u>CRONISTORIA DATI CATASTALI</u>	<u>pag. 21</u>
<u>PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI (precedente al ventennio)</u>	
<u>OVVERO ATTO DI DIVISIONE IN CASO DI SUCCESSIONE EREDITARIA</u>	<u>pag. 29</u>
<u>CONTINUITA' EX ART 2650 C.C.</u>	<u>pag. 33</u>
<u>CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 CC</u>	<u>pag. 33</u>
<u>DIRITTI REALI E DI GODIMENTO</u>	<u>pag. 34</u>
<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>pag. 35</u>
<u>INQUADRAMENTO URBANISTICO (consistenza P.R.G.C.)</u>	<u>pag. 38</u>
<u>DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</u>	<u>pag. 39</u>
<u>VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI</u>	
<u>VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI e DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'</u>	<u>pag. 46</u>
<u>PROCEDURA E SPESE PER SANATORIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE</u>	
<u>e AGGIORNAMENTI CATASTALI</u>	<u>pag. 48</u>
<u>VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA</u>	<u>pag. 50</u>
<u>CONCLUSIONI</u>	<u>pag. 64</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 65</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE



2  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### **INCARICO**

In data 08/01/2021 il Giudice Augusto SALUSTRI nominava quale **esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, l'Arch. Cristina DE MARCO.**

Il giorno 12/01/2021, accettando l'incarico conferito, la sottoscritta Arch. Cristina DE MARCO, libero professionista iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ivrea, con studio in Ivrea, via Casale 2/C, prestava giuramento.

L'udienza per provvedere sull'istanza di vendita è fissata in prima istanza per il giorno 14/05/2021, ore 9.30. Essa ha subito due proroghe, l'ultima delle quali è fissata per il giorno 05/11/2021, ore 11.45. Il perito deposita la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invia copia alle parti al momento del deposito.

### **PREMESSA**

Le unità immobiliari in trattazione sono ubicate in parte nel Comune di Castagneto Po (TO), in parte nel Comune di Chivasso (TO): tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono pertanto riferite ai registri di pubblicità immobiliare di Torino 2, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

**1. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al **Fig. 4, Part. 275**,  
Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 14 are e 13 ca,  
Reddito Dominicale €1,46, Reddito Agrario € 0,36

**2. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al **Fig. 4, Part. 332**,  
Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 16 are e 01 ca.  
Reddito Dominicale € 1,65, Reddito Agrario € 0,41.

**3. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al **Fig. 9, Part.19**.  
Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 20 are e 09 ca  
Reddito Dominicale € 19,19, Reddito agrario 15,04

**4. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al **Fig. 9, Part. 23**,  
Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 16 are e 52 ca,



Reddito Dominicale € 15,78, Reddito Agrario € 12,37

**5. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 24, Sub 1, Categoria A/3, Classe 1,  
Consistenza 9,5 vani, Rendita € 588,76, Indirizzo Strada Coste n.16, Piano T-1

**6. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 24, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3,  
Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita € 55,78,  
Indirizzo Strada Coste n.16, Piano T

**7. Unità immobiliare ubicata a Castagneto Po (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 24, Sub 3, Categoria C/7, Classe U,  
Consistenza 95 mq, Superficie Catastale Totale 96 mq, Rendita € 103,03  
Indirizzo Strada Coste n.16, Piano T.

**8. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al Fg. 76, Part. 77,  
Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 58 are e 56 ca,  
Reddito Dominicale € 28,73, Reddito Agrario € 22,68

**9. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al Fg. 76, Part. 165,  
Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 27 are e 24 ca,  
Reddito Dominicale € 13,36, Reddito Agrario € 10,55

**10. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al Fg. 61, Part. 196,  
Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 37 are e 71 ca,  
Reddito Dominicale € 32,13, Reddito Agrario € 18,50

**11. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al Fg. 68, Part. 234,  
**Porz. AA.** Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 25 are e 00 ca,  
Reddito dominicale € 21,30, Reddito Agrario € 12,27  
**Porz. AB.** Qualità Prato Irriguo, Classe 2, Superficie 03 are e 18 ca,



ASTE  
GIUDIZIARIE

4  
Pubblicazione o riproduzione



Reddito Dominicale € 3,20, Reddito Agrario € 2,71

**12. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Terreni al Fg. 71, Part. 277,  
Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie 25 are e 86 ca,  
Reddito Dominicale € 26,71, Reddito Agrario € 22,70

**13. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 63, Part. 303, Sub 2, Categoria D/7  
Rendita € 1.456,41, Indirizzo via Avvocato Vincenzo Druetti n.18, Piano T,  
**Soppressa dal 20/01/2021 in luogo del sub 3 (categoria C/2).**

**14. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 21, Part. 1262, Sub 17, Categoria A/2, Classe 1,  
Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 45 mq, Rendita € 165,27  
Indirizzo via della Misericordia, Piano 2.

**15. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 62, Part. 27, Sub 2, Categoria A/3, Classe 2,  
Consistenza 5,5 vani, Rendita € 326,66  
Indirizzo via San Giovanni n.23, Piano T-1

**16. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 62, Part. 27, Sub 3, Categoria C/6, Classe 3,  
Consistenza 25 mq, Rendita € 111,04  
Indirizzo via San Giovanni n.23, Piano T interno A.

**17. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 62, Part. 27, Sub 4, Categoria A/3, Classe 3,  
Consistenza 10 vani, Superficie Catastale 274 mq, Rendita € 697,22  
Indirizzo via San Giovanni n.23, Piano T-1.

**18. Unità immobiliare ubicata a Chivasso (TO)**

Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 62, Part. 27, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2,  
Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 124 mq, Rendita € 326,66.  
Indirizzo via San Giovanni n.23, Piano T-1



**I proprietari delle unità immobiliari 1-2-3-4-5-6-7 sono:**

- [REDACTED] per la quota di 1/3, coniugato, in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] per la quota di 1/3, stato libero.

**Il proprietario delle unità immobiliari 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 è :**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, coniugato, in regime di separazione dei beni.

In ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice nel provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 C.P.C., al fine di fornire tutti gli elementi utili per il procedimento relativo di cui infra, la sottoscritta Cristina De Marco ha provveduto alle necessarie ricerche ed a compiere i sopralluoghi presso le unità immobiliari in esame.

Il CTU ha provveduto a comunicare ai debitori esecutari [REDACTED] mezzo di raccomandata A/R e a mezzo posta ordinaria prioritaria.

Le missive sono state inviate il giorno 25/01/2021, rispettivamente:

- Per [REDACTED] in [REDACTED]
- Per [REDACTED]

Tutte sono state regolarmente ritirate il giorno 27/01/2021.

I sopralluoghi sono avvenuti in giorni diversi, sia per il grande numero di immobili da visionare, sia per le difficoltà iniziali mosse dagli esecutari, sia per le avversità del momento storico (Pandemia Covid-19). Nello specifico:

- Il giorno 16/02/2021 sono state visionate le unità immobiliari 13-15-16-17 (Chivasso);
- Il giorno 25/02/2021 sono state visionate le unità immobiliari 8-9-10-11-12 (terreni in Chivasso);
- Il giorno 05/03/2021 sono state visionate le unità immobiliari 1-2-3-4-5-6-7 (tutte a Castagneto Po) e 14 (Via Misericordia in Chivasso);
- Il giorno 30/03/2021 è stata visionata l'unità immobiliare 18 (Chivasso).



**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI STIMA**

**Unità immobiliari colpite nel Comune di Castagneto Po:**

- [REDACTED] per la quota di 1/3, coniugato, in regime di separazione dei beni  
[REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/3, stato libero  
[REDACTED]

**Unità immobiliari colpite nel Comune di Chivasso:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, coniugato, in regime di separazione dei beni  
[REDACTED]

Vista il grande numero di unità immobiliari oggetto della presente procedura, terreni e immobili, situati in luoghi differenti, oppure caratterizzati da usi tali da preferire considerarli disgiunti, la scrivente ha ritenuto opportuno individuare una serie di lotti, come meglio elencati a seguire:

**LOTTO 1:**

Unità immobiliari n° 1 e 2 - Comune di Castagneto Po, censite al C.T. al Fg. 4, Part. 275 e 332

**LOTTO 2:**

Unità immobiliari n° 3 e 4 - Comune di Castagneto Po, censite al C.T. al Fg. 9, Part. 19 e 23

**LOTTO 3:**

Unità immobiliari n° 5, 6 e 7 - Comune di Castagneto Po, censite al C.F. al Fg. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3.

**LOTTO 4:**

Unità immobiliari n° 8 e 9 - Comune di Chivasso, censite al C.T. al Fg. 76, Part. 77 e 165

**LOTTO 5:**

Unità immobiliare n° 10 - Comune di Chivasso, censite al C.T. al Fg. 61, Part. 196

**LOTTO 6:**

Unità immobiliare n° 11 - Comune di Chivasso, censite al C.T. al Fg. 68, Part. 234

**LOTTO 7:**

Unità immobiliare n° 12 - Comune di Chivasso, censite al C.T. al Fg. 71, Part. 171



**LOTTO 8:**

Unità immobiliare n° 13 - Comune di Chivasso, censita al C.F. al Fg. 63, Part. 303, Sub 2

**LOTTO 9:**

Unità immobiliare n° 14 - Comune di Chivasso, censita al C.F. al Fg. 21, Part. 1262, Sub 17

**LOTTO 10:**

Unità immobiliari n° 15 e 16 - Comune di Chivasso, censite al C.F. al Fg. 62, Part. 27, Sub 2 e 3

**LOTTO 11:**

Unità immobiliare n° 17 - Comune di Chivasso, censita al C.F. al Fg. 62, Part. 27, Sub 4

**LOTTO 12:**

Unità immobiliare n° 18 - Comune di Chivasso, censita al C.F. al Fg. 62, Part. 27, Sub 5

**LOTTO 1**

- **Destinazione:** Comune di Castagneto Po (TO)
- **Dati catastali:**
  - C. T., Fg. 4, Part. 275, Cat.BOSCO CEDUO, Classe 2,**  
Superficie 14 are e 13 ca, Reddito Dominicale €1,46, Reddito Agrario € 0,36
  - C. T., Fg. 4, Part. 332, Cat.BOSCO CEDUO, Classe 2,**  
Superficie 16 are e 01 ca. Reddito Dominicale € 1,65, Reddito Agrario € 0,41.
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 1: 1.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Non sussiste.
- **Comproprietari non eseguiti:** [REDACTED]
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Non sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità (a meno di eventuali diritti di prelazione da parte dei proprietari dei terreni agrari limitrofi).
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita.
- **Stato di occupazione:** Libero

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**LOTTO 2**

- **Destinazione:** Comune di **Castagneto Po (TO)**
- **Dati catastali:**  
**C. T., Fg. 9, Part. 19, Cat. VIGNETO, Classe 2,**  
Superficie 20 are e 09 ca, Reddito Dominicale € 19,19, Reddito agrario 15,04  
**C. T., Fg. 9, Part. 23, Cat. VIGNETO, Classe 2, Superficie 16 are e 52 ca,**  
Reddito Dominicale € 15,78., Reddito Agrario € 12,37
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 2: 9.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Non sussiste.
- **Comproprietari non esecutati** [REDACTED]
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Non sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità (a meno di eventuali diritti di prelazione da parte dei proprietari dei terreni agrari limitrofi).
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 2, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita
- **Stato di occupazione:** Libero

**LOTTO 3**

- **Destinazione:** Comune di **Castagneto Po (TO)**
- **Dati catastali:**  
**C. F., Fg. 9, Part. 24, Sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Vani 9,5, Rendita € 588,76**  
**C. F., Fg. 9, Part. 24, Sub 2, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq.18, Sup. Cat. mq.18, Rendita € 55,78**  
**C. F., Fg. 9, Part. 24, Sub 3, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq.95, Sup. Cat. mq.96, Ren € 103,03**
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 3: 250.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Non sussiste.
- **Comproprietari non esecutati** [REDACTED]
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Non sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità (a meno di eventuali diritti di prelazione da parte dei proprietari limitrofi).
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita
- **Stato di occupazione:** Libero

Publicazione  
ripubblicazione o ripro









**LOTTO 10**

- **Destinazione:** Comune di **Chivasso (TO)**
- **Dati catastali:**  
**C. F., Fg. 62, Part. 27, Sub 2,** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani,  
Superficie Catastale 118 mq., Sup.Tot. Escl. Aree scoperte 117 mq., Rendita € 326,66  
**C.F., Fg.62, Part. 27, Sub 3,** Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq.,  
Superficie Catastale 20 mq., Rendita € 111,04.
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 10: 140.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Sussiste.
- **Comproprietari non eseguiti:** Non sussistono comproprietari non eseguiti.
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita
- **Stato di occupazione:** Occupato

**LOTTO 11**

- **Destinazione:** Comune di **Chivasso (TO)**
- **Dati catastali:**  
**C. F., Fg. 62, Part. 27, Sub 4,** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani,  
Superficie Catastale 274 mq., Tot. Escl. Aree scoperte 273 mq., Rendita € 697,22
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 11: 265.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Sussiste.
- **Comproprietari non eseguiti:** Non sussistono comproprietari non eseguiti.
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita
- **Stato di occupazione:** Occupato

13  
Pubblicazione o riproduzione



**LOTTO 12**

- **Destinazione:** Comune di **Chivasso (TO)**
- **Dati catastali:**  
**C. F., Fg. 62, Part. 27, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 124 mq., Tot. Escl. Aree scoperte 123 mq., Rendita € 326,66**
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari lotto 12: 120.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Sussiste.
- **Comproprietari non eseguiti:** Non sussistono comproprietari non eseguiti.
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:** Sussiste
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita
- **Stato di occupazione:** Occupato

Qualora tutti i lotti siano venduti, comunque le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita

ASTE  
GIUDIZIARIE



14  
Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate in due comuni limitrofi, rispettivamente nel Comune di Castagneto Po (TO) e nel Comune di Chivasso (TO) - Allegato 1

**Il territorio di Castagneto Po** si sviluppa in aderenza al Comune di Chivasso, situato a circa 25 Km a nord-est di Torino, sulla Collina Torinese a sud del fiume Po. Il Comune ha una popolazione di circa 1.750 abitanti, che si estendono su una superficie di circa 11 kmq; è situato ad un'altitudine di 473 mt s.l.m. e confina con i Comuni di Chivasso, San Raffaele Cimena, Rivalba, Casalborgone, San Sebastiano da Po.

**Il territorio di Chivasso**, situato a circa 22 Km a nord-est di Torino, si estende su una superficie di circa 51 kmq, a nord del fiume Po. Il Comune ha una popolazione di circa 27.000 abitanti, è situato ad un'altitudine di 183 mt s.l.m. e confina con i Comuni di Brandizzo, Caluso, Castagneto Po, Mazzè, Montanaro, Rondissone, San Benigno Canavese, San Raffaele Cimena, San Sebastiano da Po, Verolengo e Volpiano.

### **DATI CATASTALI e CONFINI** - Allegato 2

#### **LOTTO 1**

Le unità immobiliari del **Comune di Castagneto Po (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.T. Fg. 4, Part. 275 e 332**.

**La Part. 275** è censita a Catasto Terreni con qualità Bosco Ceduo, Classe 2.

Essa è accessibile dalla Strada Coste, lato nord; confina a Nord con la Part. 286; ad Est con particella 332; a Sud con la Strada Coste; a Ovest con le Particelle 273 e 276.

**La Part. 332** è censita a Catasto Terreni con qualità Bosco Ceduo, Classe 2.

Essa è accessibile dalla Strada Coste, lato nord; confina a Nord con la Part. 287; ad Est con le Particelle 293, 294, 295 e 296; a Sud con la Strada Coste, a Ovest con le Particelle 275.

#### **LOTTO 2**

Le unità immobiliari del **Comune di Castagneto Po (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.T. Fg.9, Part.19 e 23**

**La Part. 19** è censita a Catasto Terreni con qualità vigneto, Classe 2.

Essa non è accessibile direttamente dalla Strada Coste, ma interclusa tra altre particelle. Nello specifico essa confina a Nord con la Part. 24, ad Est e a Sud con le Part. 362 e 18; a Ovest con le Part.20 e 23.

**La Part. 23** è censita a Catasto Terreni con qualità vigneto, Classe 2.

15  
Pubblicazione o riproduzione



Essa è accessibile direttamente dalla Strada Coste, lato sud; confina a Nord con la Strada Coste, ad Est con le Partt. 24 e 19, ; a Sud con la Part. 19; a Ovest con le Partt.20, 21 e 22.

### LOTTO 3

Le unità immobiliari del **Comune di Castagneto Po (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.F., Fg.9 Part. 24.**

**La Part. 24** è censita a Catasto Fabbricati ed è composta a sua volta dai Sub.1 (Categoria A3), Sub 2 (Categoria C6) e Sub 3 (Categoria C7). Essa è accessibile da Nord dalla Strada Coste 16 e confina a Nord con la Strada Coste, ad Est con le Partt. 27 e 473, a Sud con le Partt. 362 e 19 e ad Ovest con la Part. 23.

### LOTTO 4

Le unità immobiliari del **Comune di Chivasso (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.T. Fg.76, Partt.77 e 165.**

**La Part. 77** è censita a Catasto Terreni con qualità **Seminativo**. Essa è interclusa da altre particelle, non direttamente accessibile dalla stradina di campagna poco più a nord. Le sue coerenze sono: a Nord con la particella 78, ad Est con le particelle 84 e 96, a Sud con la particella 76, a Ovest con la particella 165.

**La Part. 165** è censita a Catasto Terreni con qualità **Seminativo**; anch'essa è interclusa da altre particelle, non direttamente accessibile dalla stradina di campagna poco più a nord. Le sue coerenze sono: a Nord con la particella 72, ad Est con le particelle 78 e 77, a Sud con la particella 185, a Ovest con la particella 73.

### LOTTO 5

L'unità immobiliare del **Comune di Chivasso (TO)** appartenente alla procedura è attualmente identificata al **C.T. Fg.61, Part.196.**

**La Part. 196** è censita a Catasto Terreni con qualità **Seminativo, d.2.** Essa è accessibile direttamente dalla via Poasso, al confine tra il Fg. 61 e 63. Le sue coerenze sono: a Nord con la via Poasso, ad Est con la particella 10, a Sud con la particella 25, a Ovest con la particella 9.

### LOTTO 6

L'unità immobiliare del **Comune di Chivasso (TO)** appartenente alla procedura è attualmente identificata al **C.T. Fg.68, Part.234.** Essa è costituita da una porzione **AA** e una **AB.**

**La Porz. AA** è censita a Catasto Terreni con qualità **Seminativo, cl.2;**

**La Porz. BB** è censita a Catasto Terreni con qualità **prato irriguo, cl.2.**

16  
Pubblicazione o riproduzione



**La Part. 234** risulta accessibile da una strada interpodereale, sul lato sud. Le sue coerenze sono: a Nord con la Part. 279, ad Est con la particella 227, a Sud con la strada interpodereale, al confine con il Foglio 70, a Ovest con la particella 226.

#### **LOTTO 7**

L'unità immobiliare del **Comune di Chivasso (TO)** appartenente alla procedura è attualmente identificata al **C.T. Fg.71, Part.277**.

**La Part. 277** è censita a Catasto Terreni con qualità **seminativo irriguo, cl.2**.

Essa risulta accessibile da una strada interpodereale, sul lato nord. Le sue coerenze sono: a Nord la strada interpodereale con le Partt. 265, 267 e 268, ad Est con la particella 278, a Sud con la particella 276, a Ovest con la particella 271.

#### **LOTTO 8**

L'unità immobiliare del **Comune di Chivasso (TO)** appartenente alla procedura è attualmente identificata al **C.T. Fg.63, Part.35 (C.F. Fg. 63, Part 303)**.

**La Part. 35** è accessibile dalla via Avvocato Vincenzo Druetti 18. Le sue coerenze sono: a Nord con il mappale 1002; ad Est con il mappale 921; a Sud con la Part. 853 e la Part 1 del Fg. 62, a Ovest con il mappale 929.

#### **LOTTO 9**

L'unità immobiliare del **Comune di Chivasso (TO)** appartenente alla procedura è attualmente identificata al **C.F. Fg. 21, Part 1262**.

**La Part. 1262** è accessibile dalla via Cosola 24 e 24B. Le sue coerenze sono: a Nord con la Roggia San Marco, oltre la quale si trova la Part. 463; ad Est con il vicolo trasversale (Via Cosola 24B), oltre il quale si trovano le Partt. 418 e 225; a Sud con la via Cosola, al confine con il Foglio 23; a Ovest con la Part. 1249.

#### **LOTTO 10-11-12**

Le unità immobiliari del **Comune di Chivasso (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.F. Fg. 62, Part 27**.

**La Part. 27** è accessibile due vicoli trasversali alla Via San Giovanni, uno a sud e l'altro a nord.

Le sue coerenze sono: a Nord le Partt. 786 e 519, ad Est con la particella 397, a Sud le Partt. 397, 925, 1037 e 398, a Ovest con le Partt. 1014 e 34.



**TITOLARITA', CERTIFICATO DI STATO CIVILE e STATO OCCUPAZIONALE**

Come già indicato in premessa, i beni della presente procedura appartengono ai seguenti debitori (Allegato 3 - visure storiche catastali e visure planimetriche):

**LOTTO 1-2-3:**

- ██████████ residente a Torino, (proprietario per 1/3) coniugato, in regime di separazione dei beni.
- ██████████ residente a Torino, (proprietario per 1/3) stato libero.

**LOTTO 4-5-6-7-8-9-10-11-12**

- ██████████ residente a Torino, (proprietario per 1/1) coniugato in regime di separazione dei beni.

Per verificare lo **stato civile dei debitori**, che risultano persone fisiche, la scrivente ha richiesto tali informazioni al Comune di Torino, compreso l'estratto di matrimonio per riassunto nel caso in cui risultassero coniugati (come richiesto dall'III.mo Sig. Giudice con la nomina del 08/01/2021, al punto 1). Tali certificati sono consultabili all'**Allegato 4**.

Per ciò che riguarda lo **stato occupazionale degli immobili**, al momento dei sopralluoghi alcuni di essi sono risultati liberi, altri occupati. La scrivente si è dunque rivolta all'Agenzia delle Entrate di Chivasso, per verificare eventuali contratti in essere, la loro data di costituzione rispetto alla data del pignoramento e l'eventuale pattuizione di canone vile (ossia inferiore ad un terzo del giusto prezzo), come richiesto dall'III.mo Sig. Giudice con la nomina del 08/01/2021, al punto 2).

Particolare difficoltà è stata riscontrata per i terreni, laddove sono risultati coltivati ma senza contratto registrato. Infatti se da un lato pare diffusa l'usanza di accordi esclusivamente verbali tra agricoltori e proprietari (dato l'esiguo valore del canone annuo), dall'altro la totale mancanza di collaborazione da parte del proprietario non ha permesso alla scrivente ulteriori verifiche.

Tutti i contratti in essere, riscontrati dalla scrivente, sono visionabili nell'**Allegato 5**.

Nello specifico è stato riscontrato che:

**LOTTO 1-2-3:** tutti liberi

**LOTTO 4:** apparentemente terreni incolti, dunque presumibilmente liberi

18  
Pubblicazione o riproduzione



**LOTTO 5:** Contratto di locazione n° 838 s. 3 (locazione agraria) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso il 07/03/2001 (antecedente alla data del pignoramento) e stipulato con la [REDACTED] valido per 15 anni, dunque attualmente scaduto.  
Il terreno risulta tuttora coltivato.

**LOTTO 6-7:** terreni all'apparenza coltivati, ma non sono stati trovati contratti di locazione regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso.

**LOTTO 8:** libero, in stato di abbandono

**LOTTO 9:** durante il sopralluogo del 05/03/2021, l'immobile è risultato occupato.

La scrivente ha rinvenuto il contratto di locazione n° 1539 s. 3T stipulato il 18/06/2020 con la [REDACTED] regolarmente registrato il 29/06/2020 (date successive al pignoramento), con durata fino al 30/06/2021, per un totale di 4.800 €.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i valori di locazione per abitazioni di tipo civile normali sono dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq. Considerando il valore massimo e la superficie commerciale dell'immobile (Allegato 11.4) se ne deduce che:

$(54,19 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq}) = 325,14 \text{ €/mese}$ , ossia  $3.901,68 \text{ €/anno} < 4.800,00 \text{ €/anno}$  ricevuti.

Il contratto non è stato vile, ma si ribadisce che è stato stipulato dopo la data del pignoramento.

**LOTTO 10:** durante il sopralluogo del 16/02/2021, gli immobili sono risultati occupati.

La scrivente ha rinvenuto il contratto di locazione n° 3219 s. 3, stipulato il 14/09/2012 con i [REDACTED] regolarmente registrato il 28/09/2012 (date antecedenti al pignoramento), con durata fino al 30/09/2016 e prorogabile fino al 30/09/2024, per un totale di 4.800 €/anno.

Si specifica che il contratto fa riferimento solo al sub 2 (abitazione), sebbene si accenni ad un posto auto, senza fare riferimento specifico al sub 3 (garage).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i valori di locazione per abitazioni di tipo civile normali sono dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq. Considerando il valore massimo e la superficie commerciale dell'immobile (Allegato 11.5) se ne deduce che:

$(131,26 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq}) = 787,56 \text{ €/mese}$ , ossia  $9.450,72 \text{ €/anno}$   
 $(9.450,72 \text{ €/anno} : 3) = 3.150,24 \text{ €/anno} < 4.800,00 \text{ €/anno}$  pattuiti.

Il contratto non è stato vile.

**LOTTO 11** durante il sopralluogo del 16/02/2021, l'immobile è risultato occupato.

19  
Pubblicazione



I locatari sono apparsi ancora in fase di trasloco, parte della casa era ancora da sistemare e hanno presentato alla scrivente due contratti distinti, ma nessuno dei due è risultato regolarmente registrato:

- Il primo relativo al sub 4 (ossia al lotto 11), intestato al Sig. [REDACTED] dal 01/01/2021 al 31/12/2021 (periodo successivo alla data del pignoramento), per un importo complessivo annuo di 2.400,00 €
- Il secondo relativo al sub 5 (ossia al lotto 12), intestato al Sig. [REDACTED] dal 01/01/2021 al 31/12/2021 (periodo successivo alla data del pignoramento), per un importo complessivo annuo di 2.400,00 €

Considerando il totale dei due affitti (in quanto in realtà riferiti entrambi al lotto 11), considerando il valore minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (date le condizioni dell'immobile), pari a 4,00 €/mq, e considerando la superficie commerciale dell'immobile (Allegato 11.5) se ne deduce che:  
 $(249,62 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq}) = 998,48 \text{ €/mese}$ , ossia  $11.981,76 \text{ €/anno}$   
 $(11.981,76 \text{ €/anno} : 3) = 3.993,92 \text{ €/anno} < 4.800,00 \text{ €/anno pattuiti}$ .

La scrivente reputa il contratto non vile, ma sottolinea che non è stato registrato e che è stato stipulato dopo la data del pignoramento.

**LOTTO 12:** durante il sopralluogo del 30/03/2021, l'immobile è risultato occupato.

L'Agenzia delle Entrate di Chivasso non è riuscita a reperire il contratto di locazione, ma la scrivente ha potuto prenderne nota tramite ITGV, riscontrando l'esistenza del contratto n° 24346 s. 3T, stipulato con [REDACTED] e registrato il 21/12/2015 (data anteriore al pignoramento), con durata fino al 30/11/2019 e prorogabile fino al 30/09/2023, per un totale di 4.800 €/anno.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i valori di locazione per abitazioni di tipo civile normali sono dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq. Considerando il valore massimo e la superficie commerciale dell'immobile (Allegato 11.5) se ne deduce che:

$(113,65 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq}) = 681,90 \text{ €/mese}$ , ossia  $8.182,80 \text{ €/anno}$   
 $(8.182,80 \text{ €/anno} : 3) = 2.727,60 \text{ €/anno} < 4.800,00 \text{ €/anno pattuiti}$ .

Il contratto non è stato vile.

20  
Pubblicazione o riproduzione





Si segnala che le unità immobiliari al F.9 part. 24 sub 1-2-3 mancano di ultimo passaggio di intestazione a seguito della Denuncia di Successione per causa di morte di Avanzato Giovanna del 28/11/1997, protocollo n.724633, in atti dal 04/12/2001, Registrazione UR, Sede: Chivasso, Volume 38 n. 861 del 26/05/1998, (n. 39348.1/1998), trascritta a Torino2 il 22/10/1998 al nn. 34093/23604, relativamente alla quale non risulta, ad oggi, trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità.

**LOTTO 4 – Comune di Chivasso**

**Fg. 76, Part. 77**

- **Situazione degli intestati dal 13/06/1997:**
  - [REDACTED]
  - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1
  - Dati derivanti da: Denuncia (Nel passaggi causa morte) del 13/06/1997 prot. n.TO 0002987 in atti dal 08/01/2016, [REDACTED] Sede: Torino, Registrazione: UU, Sede: Torino, Volume: 7679 n: 39 del 12/12/1997 dichiarazione di successione (n.465.1/2016)
- **Situazione degli intestati dal 07/08/1982:**
  - [REDACTED]
  - Diritti e oneri reali: comproprietario per 1/2 fino al 13/06/1997
  - [REDACTED]
  - Diritti e oneri reali: comproprietario per 1/2 fino al 13/06/1997
  - Dati derivanti da: Denuncia (Nel passaggi causa morte) del 07/08/1982, Voltura in atti del 27/03/1987, Registrazione UR Sede: Torino Volume 5403 n.50 del 05/02/1983 (n.45884)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01/09/1977)**
  - [REDACTED]
  - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1 fino al 07/08/1982
  - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/09/1977

**Fg. 76, Part. 165**

- **Situazione degli intestati dal 18/06/2009:**
  - [REDACTED]
  - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1
  - Dati derivanti da: Voltura d'Ufficio del 18/06/2009 prot. n. TO 0724373 del 21/10/2009, Rep. n.116118, Rogante [REDACTED] Sede Chivasso, Registrazione: Sede CESSIONE DI DIRITTI REALI TR. 19589/2009 (n. 49480 1/2009).
- **Situazione degli intestati dal 06/11/2003:**





Diritti e oneri reali: proprietà per 9/180 fino al 13/06/1997

3. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 9/180 fino al 13/06/1997

4. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 9/180 fino al 13/06/1997

5. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 18/180 fino al 13/06/1997

6. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 18/180 fino al 13/06/1997

7. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 12/180 fino al 13/06/1997

8. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 12/180 fino al 13/06/1997

9. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 8/180 fino al 13/06/1997

10. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 8/180 fino al 13/06/1997

11. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 8/180 fino al 13/06/1997

12. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 18/180 fino al 13/06/1997

13. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 18/180 fino al 13/06/1997

14. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 12/180 fino al 13/06/1997

15. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 12/180 fino al 13/06/1997

- **Dati derivati da** : Denuncia (nel passaggio per causa di morte) del 17/09/1994, prot. n.243000 in atti dal 03/04/2002, Registrazione UR Sede Torino Volume: 7871 n. 9 del 27/01/1999 Successione di [REDACTED] int. (n.8426.1/1999).

- **Situazione degli intestati dal 01/04/1992**

1. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 3/60 fino al 17/09/1994

2. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: proprietà per 3/60 fino al 17/09/1994

Cristina De Menna - Architetto

Via Casale 2/C - 10121 TORINO - Tel. 011/3522222  
[cdm@cristinadema.com](mailto:cdm@cristinadema.com) - [www.cristinadema.com](http://www.cristinadema.com)

Publicazione o riproduzione



PROF. DR. PIERO CRISTINA - Esperto in RIFORNIRE QUALIFICO ELETTRONIC BIONATURE CA BENV. ANBI







- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/3 fino al 15/03/1986
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: Proprietà per 2/3 fino al 15/03/1986
  - Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/1985 in atti dal 08/05/2000  
Registrazione: FRZ. RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 425/1985)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30/06/1987):**
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/3 fino al 26/10/1985
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: Proprietà per 2/3 fino al 26/10/1985
  - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**LOTTO 9 – Comune di Chivasso**

**Fig. 21 Part. 1262, sub 17**

- **Situazione degli intestati dal 23/12/2009:**
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
  - Dati derivanti da: Atto Pubblico del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/12/2009, Rep. n.48400, Rogante [REDACTED] sede Chivasso, Registrazione in sede Compravendita (n.36340.1/2009).
- **Situazione degli intestati dal 21/12/2006**
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 fino al 23/12/2009
  - Dati derivanti da: Atto Pubblico del 21/12/2006, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/01/2007, Rep. n.16581, Rogante [REDACTED] sede Torino, Registrazione in sede Compravendita (n.1924.1/2007).
- **Situazione degli intestati dal 14/09/2005**
  - [REDACTED]  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1.000/1.000 fino al 21/12/2006
  - Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/09/2005 protocollo n. TO0362721 in atti dal 14/09/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7574.1/2005)



21  
Pubblicazione o riproduzione



**LOTTO 10 – Comune di Chivasso**

**Fg. 62 Part. 27, sub 2 e 3**

- **Situazione degli intestati dal 13/06/1997:**
  - **[REDACTED]**  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1.000/1.000.
  - Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1997 protocollo n. 527108 in atti dal 31/07/2002 Registrazione: Sede: SUCCESSIONE (n. 57045.1/1997)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:**
  - **[REDACTED]**  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000 fino al 13/06/1997
  - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**LOTTO 11 – Comune di Chivasso**

**Fg. 62 Part. 27, sub 4 e 5**

- **Situazione degli intestati dal 13/06/1997:**
  - **[REDACTED]**  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1.000/1.000.
  - Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1997 protocollo n. 527108 in atti dal 31/07/2002 Registrazione: Sede: SUCCESSIONE (n. 57045.1/1997)
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)**
  - **[REDACTED]**  
Diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000 fino al 13/06/1997
  - Dati derivanti da: Variazione del 10/06/1986 in atti dal 12/12/1988 Registrazione (n.816/1986)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30/06/1987):**
  - **[REDACTED]**  
Diritti e oneri reali: fino al 10/06/1986
  - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione o riproduzione



**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI**

**(precedente al ventennio anteriore dalla data del pignoramento)**

Si precisa che il pignoramento è stato notificato alle parti il 02/05/2017, dunque come data antecedente al ventennio si considera il 02/05/1997.

Durante le ricerche attraverso le visure ipotecarie, catastali e le pratiche edilizie conservate presso la Pubblica Amministrazione, per ricostruire la storia dell'immobile, è emerso che:

**LOTTO 1 – Castagneto Po (4, Part. 275 e 332 – Catasto Terreni)**

**LOTTO 2 – Castagneto Po (Fig. 9, Part. 19 e 23– Catasto Terreni)**

**LOTTO 3 – Castagneto Po (Fig. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3 – Catasto Fabbricati)**

Tutti i beni dei LOTTI 1, 2 e 3 sono pervenuti a [redacted]  
[redacted] tramite successione in morte della [redacted]

[redacted] nota di trascrizione Registro Generale 34093, Registro Particolare 23604 del 22/10/1998, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; data di morte 28/11/1997). – **Allegato 6.1 (Elenco formalità - nota 1).**

Si precisa che:

- [redacted] estraneo alla procedura;
- [redacted] rinuncia all'eredità con atto Prefettura di Torino, registrato a Chivasso il 19/05/1998.

Dalle pratiche edilizie esaminate presso l'Ufficio Tecnico di Castagneto Po, risulta che Avarzato Giovanna era già proprietaria degli immobili (Fig. 9, Part. 24) già dal 1974, data antecedente al ventennio.

**LOTTO 4 – Chivasso (Fig. 76, Part. 77 e 165 – Catasto Terreni):**

Il Sig. [redacted] acquisisce la Part 77:

- Per la quota di 1/2 con accettazione tacita eredità (nota di trascrizione Registro Generale 5136, Registro Particolare 3656 del 07/02/2018, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità; data di morte di [redacted] 07/08/1982; rinuncia o morte di un chiamato) – **Allegato 6.2 (Elenco formalità part. 77 – Nota 5)**
- Per la quota di 1/2 con successione in morte della [redacted] (nota di trascrizione Registro Generale 27080, Registro Particolare 17735 del 18/07/2001, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; data di morte 13/06/1997), per la quota di 1/2 – **Allegato 6.2 (Elenco formalità part. 77 – Nota 1).**
- Successiva accettazione tacita eredità della [redacted] (nota di trascrizione Registro Generale 18075, Registro Particolare 11795 del 21/04/2005, atto per causa di morte





- In questo caso dunque, si nota un errore di quote nella prima trascrizione (la successione di [REDACTED] le cui quote da passare ad [REDACTED] erano già di 1/1, come poi riportato nell'accettazione tacita dell'eredità.

**Per il LOTTO 2 – Chivasso (Fig. 63, Part. 303, Sub 2 – Catasto Fabbricati):**

I titoli secondo i quali il Sig. [REDACTED] a acquisito l'immobile sono anteriori al ventennio; il Sig. [REDACTED] sulla intestatario del bene sulla visura catastale (Allegato 3) a partire dal 15/03/1986 e ciò è confermato da:

- Nota di trascrizione Registro Generale 8893, Registro Particolare 6992 del 03/04/1986, in cui [REDACTED] già proprietario di 1/6 acquisito per successione da [REDACTED] sua volta proprietario di 1/3), acquisisce la proprietà di 4/6 da [REDACTED] 1/6 da [REDACTED] consolidando così la piena proprietà – **Allegato 6.4 (Elenco formalità [REDACTED] – Nota 3)**
- Nota di trascrizione per successione di [REDACTED] deceduto il 07/08/1982, Registro Generale 12141, Registro Particolare 9707 del 07/06/1985, in cui l'immobile di via Druetti veniva lasciato per 1/2 ad [REDACTED] **Allegato 6.4 (Elenco formalità [REDACTED] Nota 1)**
- Dall'impianto meccanografico della visura catastale (Allegato 3) risulta che originariamente l'immobile apparteneva per 1/3 a [REDACTED] (quest'ultima per decreto di trasferimento del 1966).
- Con la nota di trascrizione del 1986 sopradescritta, [REDACTED] accettano tacitamente l'eredità di [REDACTED]

Riepilogando in ordine cronologico:

- 1966 – (2/3) Proprietà [REDACTED] decreto di trasferimento
- (1/3) Proprietà [REDACTED] visura catastale impianto meccanografico
- 1986 - (4/6) Proprietà [REDACTED]
- (1/6) Proprietà [REDACTED] accettazione tacita eredità Ettore, morto nel 1982)
- (1/6) Proprietà [REDACTED] accettazione tacita [REDACTED] morto nel 1982)
- (1/1) A FAVORE [REDACTED] (nota di trascrizione)

Si specifica inoltre che:

- In Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso è stata estratta una pratica relativa al fabbricato risalente al 1985 (data anteriore al ventennio), in cui i proprietari indicati erano [REDACTED]
- Nella visura storica catastale la proprietà è indicata di [REDACTED] dal 15/03/1986 (data anteriore al ventennio) ad oggi.



- Il 18/01/2021, data successiva al pignoramento, l'unità immobiliare sub 2 è stata soppressa ed è diventato Sub 3.
- Le ispezioni ipotecarie del sub 2 presenti partono dal 2016 e non riportano trascrizioni che ne attestino la provenienza.

**LOTTO 9 – Chivasso (Fig. 21, Part. 1262, Sub 17 – Catasto Fabbricati):**

- Il Sig. [REDACTED] ha acquisito la sopraccitata unità immobiliare per atto di compravendita dal Sig. [REDACTED] (nota di trascrizione Registro Generale 57288, Registro Particolare 36340 del 29/12/2009, Pubblico Ufficiale Notaio Umberto ROMANO, Repertorio 48400/12279 del 23/12/2009) – **Allegato 6.5 (Elenco formalità – nota 7).**
- Il Sig. [REDACTED] ha acquistato il suddetto immobile per atto di compravendita da [REDACTED] [REDACTED] (nota di trascrizione Registro Generale 2910, Registro Particolare 1924 del 17/01/2007, Pubblico Ufficiale Notaio Paolo REVIGLIONE, Repertorio 16581/12651 del 21/12/2006) – **Allegato 6.5 (Elenco formalità – nota 4).**

**LOTTO 10 – Chivasso (Fig. 62, Part. 27, Sub 2 e 3 – Catasto Fabbricati)**

**LOTTO 11 – Chivasso (Fig. 62, Part. 27, Sub 4 – Catasto Fabbricati)**

**LOTTO 12 – Chivasso (Fig. 62, Part. 27, Sub 5 – Catasto Fabbricati):**

Il Sig. [REDACTED] ha acquisito i sopraccitati beni tramite:

- Nota di trascrizione per successione di [REDACTED] deceduto il 07/08/1982, Registro Generale 12141, Registro Particolare 9707 del 07/06/1985, in cui l'immobile di via San Giovanni veniva lasciato per 1/2 ad [REDACTED] - **Allegato 6.6 (Elenco formalità – nota 1).**
- Successione in morte della [REDACTED] (nota di trascrizione Registro Generale 27080, Registro Particolare 17735 del 18/07/2001, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; data di morte 13/06/1997), per la quota di 1/2 – **Allegato 6.6 (Elenco formalità – Nota 1).**
- Accettazione tacita eredità della [REDACTED] (nota di trascrizione Registro Generale 18075, Registro Particolare 11795 del 21/04/2005, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità; data di morte 13/06/1997; rinuncia o morte di un chiamato), per la quota di 1/1 – **Allegato 6.6 (Elenco formalità – Nota 2).**
- Qui c'è qualche errore nel ripoto delle quote, ma [REDACTED] risulta comunque pieno possessore dell'immobile, avendo accettato l'eredità da parte di entrambi i genitori.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



- Le pratiche edilizie riscontrate nell'Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso intestate a [REDACTED] [REDACTED] più recente delle quali risale al 1970.

#### CONTINUITA' EX ART 2650 C.P.C.

Alla morte di [REDACTED] (per le proprietà di Castagneto Po) [REDACTED] [REDACTED] gli eredi non sono stati così solerti nel redigere gli atti di successione, e ancor meno nel pronunciarsi con l'accettazione dell'eredità, causando una certa difficoltà nel percorso di ricostruzione delle provenienze per stabilire la continuità degli atti di trascrizione. Nonostante il difficile percorso di ricostruzione, la scrivente ha comunque tratto le seguenti deduzioni:

**Lotto 1-2-3:** esiste la successione ma non l'accettazione tacita dell'eredità, come già riscontrato nella certificazione notarile depositata agli atti.

**Lotto 4:** La continuità sussiste.

**Lotto 5-6-7:** La continuità sussiste

**Lotto 8:** La continuità sussiste per il sub 2.

**Si specifica nuovamente che la suddetta unità (Categoria D7) è stata soppressa il 18/01/2021, sostituita dal Sub 3 (Categoria C2).**

**Lotto 9:** La continuità sussiste.

**Lotto 10-11-12:** La continuità sussiste.

#### CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

I dati contenuti nel certificato ex art. 567 c.p.c. corrispondono completamente a quelli reperiti dal CTU scrivente (Allegato 3 e 6). Si ricorda che:

**Per i lotti 1-2-3:** esiste la successione ma non l'accettazione tacita dell'eredità, come già riscontrato nella certificazione notarile depositata agli atti.

**Per i lotti 4-10-11-12:** errori di riporto di quote nelle trascrizioni, ossia è corretta la quota nella successione (1/2); mentre è errata la quota nell'accettazione tacita dell'eredità.

**Per i lotti 5-6-7:** errori di riporto di quote nelle trascrizioni, ossia è errata la quota nella successione (non 1/2, ma già 1/1), mentre è corretta la quota nell'accettazione tacita.

**Per il lotto 8:** il sub 2 della Part. 303 (Fg. 63) è stato soppresso e sostituito dal sub 3 per poter cambiarne la categoria (variazione successiva alla data del pignoramento).

33  
Pubblicazione o riproduzione





**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili in oggetto, presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2, sono state riscontrate **le seguenti formalità pregiudizievoli**, come riportate per intero nell'Allegato 7:

**LOTTO 1 – Castagneto Po – Fg. 4, Part. 275 e 332**  
**LOTTO 2 – Castagneto Po – Fg. 9, Part. 19 e 23**  
**LOTTO 3 – Castagneto Po – Fg. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3**

Allegato 7.1 –

**Iscrizione del 18/11/2016, Registro Particolare 8320, Registro Generale 45996**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 5533 del 12/03/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale: 1.452.930,40 € Tasso interesse annuo: - Tasso Interesse semestrale: -

Interessi: 21.149,10 € Spese: 25.920,50 € Totale: 1.500.000,00 €.

**A FAVORE:** ██████████ A, c.f. 03322380175

**CONTRO:** ██████████

**IMMOBILI:** Castagneto Po, Catasto Fabbricati, Fg 9, Part. 24, Sub. 1, 2 e 3;  
Catasto Terreni, Fg 9, Part. 19 e 23;  
Fg 4, Part. 275 e 332.

Ulteriori informazioni: la presente ipoteca è in estensione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 in data 05/10/2016 ai nn. 38843/6841.

**LOTTO 4 – Chivasso – Fg. 76, Part. 77 e 165**  
**LOTTO 5 – Chivasso – Fg. 61, Part. 196**  
**LOTTO 6 – Chivasso – Fg. 68, Part. 234**  
**LOTTO 7 – Chivasso – Fg. 71, Part. 277**  
**LOTTO 8 – Chivasso – Fg. 63, Part. 303, Sub 2**  
**LOTTO 9 – Chivasso – Fg. 21, Part. 1262, Sub 17**  
**LOTTO 10 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 2, 3**  
**LOTTO 11 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 4**  
**LOTTO 12 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 5**

Allegato 7.2 –

**Iscrizione del 05/10/2016, Registro Particolare 6841, Registro Generale 38843**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 5533 del 12/03/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo





Unità negoziale 2: Chivasso, Catasto Fabbricati, Fg. 63, Part. 303, Sub 2  
Fg. 21, Part. 1262, Sub 17  
Fg. 62, Part. 27, Sub 2, 3, 4 e 5  
Catasto Terreni, Fg. 76, Part. 77 e 165  
Fg. 61, Part. 196  
Fg. 68, Part. 234  
Fg. 71, Part. 277

**LOTTO 4 – Chivasso – Fg. 76, Part. 77 e 165**

**LOTTO 5 – Chivasso – Fg. 61, Part. 196**

**LOTTO 6 – Chivasso – Fg. 68, Part. 234**

**LOTTO 7 – Chivasso – Fg. 71, Part. 277**

**LOTTO 8 – Chivasso – Fg. 63, Part. 303, Sub 2**

**LOTTO 9 – Chivasso – Fg. 21, Part. 1262, Sub 17**

**LOTTO 10 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 2, 3**

**LOTTO 11 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 4**

**LOTTO 12 – Chivasso – Fg. 62, Part. 27, Sub 5**

Allegato 7.2 –

**Iscrizione del 02/11/2018, Registro Particolare 8131, Registro Generale 44506**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino, Repertorio 8611 del 05/10/2018.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale: 414.002,60 € Tasso interesse annuo: - Tasso interesse semestrale: -

Interessi: - Spese: - Totale: 414.002,60 €

**A FAVORE** \_\_\_\_\_

**CONTRO** \_\_\_\_\_

(unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1)

(unità negoziale 2, per il diritto di proprietà per l'area, per la quota di 1/1)

(unità negoziale 3, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)

(unità negoziale 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1)

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale 1 (Chivasso): C.F. Fg. 63, Part. 303, Sub 2**

**C.T. Fg. 68, Part. 234/AA**

**Fg. 71, Part. 277**

**Fg. 68, Part. 234/AB**

**C.F. Fg. 62, Part. 27, Sub 2, 3, 4 e**



- C.T. Fg. 76, Part. 77**  
**Fg. 61, Part. 196/AA**  
**Fg. 61, Part. 196/AB**  
**Fg. 76, Part. 165**

- C.F. Fg. 21, Part. 1262, Sub 17**

Unità negoziale 2 (Chivasso): n° 1 immobile non oggetto della presente procedura

Unità negoziale 3 (Chivasso e Torrazza Piemonte): n° 14 immobili non oggetto della presente procedura

Unità negoziale 4 (Chivasso): n° 24 immobili non oggetto della presente procedura

Si evidenzia che sull'Atto di Precetto e sull'Atto di Pignoramento (allegati tra gli atti del presente N.R.G.E. 196/2017) viene riportato un importo totale ancora da saldare pari a **1.490.074,37 €**, oltre a IVA, interessi, imposta di registro nella misura liquidata dall'Agenzia delle Entrate, spese e competenze successive.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO (consistenza PRG) – Allegato 8**

**LOTTO 1-2-3 – Castagneto Po (Allegato 8.1):**

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Castagneto Po (TO)..

Secondo il P.R.G. pubblicato sul sito del Comune in data 2014, l'area normativa in cui ricadono è agricola, e segue gli art. 16 e 45 delle NTA del PRG medesimo.

Oltre a ciò, tra gli allegati si riporta anche l'estratto della carta di pericolosità geologica, dove si evince che le unità immobiliari in oggetto ricadono in classe Iia (per i fabbricati e per parte dei terreni) e Ila1 (per la parte restante dei terreni) – art 63 e 64 delle NTA

Oltre a ciò si raccomanda la visione della tavola dei vincoli e del rischio idrogeologico, non pubblicate sul sito del Comune.

**LOTTO 4, 5, 6 e 7 – Chivasso (Allegato 8.2):**

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Chivasso (TO), in frazione di Castelrosso (TAV 8 – Casterosso Torassi).

Secondo il P.R.G.C. pubblicato sul Geoportale del Comune di Chivasso, Variante Strutturale del Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n° 3 del 22/02/2021, l'area normativa in cui ricadono tutti è di tipo agricolo (E), ed è normata dall'art. 45 delle NTA del P.R.G.C. medesimo.

Si raccomanda particolare attenzione anche alla normativa paesistica ambientale e per la pericolosità geomorfologica, normate dagli artt. 72-75 delle N.T.A.



Publicazione o riproduzione



**LOTTO 8, 9, 10, 11 e 12 – Chivasso (Allegato 8.3):**

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Chivasso (TO), in particolare il lotto 9 si trova in area centrale (TAV 3 – capoluogo centro), mentre i lotti 8, 10, 11 e 12 si trovano in frazione di Castelrosso (TAV 8 – Casterosso Torassi).

Secondo il P.R.G.C. pubblicato sul Geoportale del Comune di Chivasso, Variante Strutturale del Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n° 3 del 22/02/2021, l'area normativa in cui ricadono tutti è di tipo residenziale esistente (2), ed è normata dall'art. 36 delle NTA del P.R.G.C. medesimo.

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI – Allegato 9**

**LOTTO 1-2-3 – Castagneto Po (Allegato 9.1 - documentazione fotografica e rilievo).**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano a Castagneto Po, in Strada Coste, in una zona leggermente decentrata, verso nord / est.

**LOTTO 1: Fg. 4, Partt. 275 e 332:** questi terreni si trovano sul lato nord della strada; non sono accessibili, perché estremamente scoscesi (Allegato 9.1, foto C e D). La scrivente li ha individuati in un lotto a sé, reputando avesse senso per i proprietari limitrofi acquisire un'area attualmente incolta e trascurata.

**LOTTO 2: Fg. 9, Partt. 19 e 23:** questi terreni sono adiacenti ai fabbricati della Part. 24 (Lotto 3), ma nonostante ciò appaiono anch'essi incolti e trascurati. Scendono di dislivello dai fabbricati verso il lato sud della collina, tanto che in un punto essi possono essere osservati dall'altro da una balconata oltre il cortile della casa (Allegato 9.1, foto A e B).

La categoria riportata sulla loro visura è "vigneto" e ciò appare logico, vista l'ottima esposizione a sud e osservando anche i terreni limitrofi, che sono appunto in gran parte coltivati a vigneto.

**LOTTO 3: Part. 24, Sub 1, 2 e 3:** si tratta di tre fabbricati, ossia un'abitazione (A3), un garage (C6) e una tettoia (C7). Essi sono accessibili dal cancello su via Coste 16, poco visibile dalla strada per la fitta vegetazione e il dislivello. A seguire una descrizione più dettagliata dei tre fabbricati.

**Fg. 9, Part. 24, Sub 1:** L'abitazione è in aderenza ad altra proprietà, che si estende perpendicolare ad essa verso nord-est. Presenta il fronte principale verso sud, con una parte più rustica (ad ovest) che si eleva su due piani fuori terra, e una parte più grande e più recente (sebbene pur sempre datata) più imponente perché comprende anche un sottotetto non abitabile, rustico, accessibile da un botola con scala retrattile al secondo piano fuori terra. Il retro dell'abitazione (a nord), incastrato con la proprietà limitrofa, accoglie un vecchio pozzo, una grande tettoia e un locale tecnico.

La casa è stata presumibilmente abitata fino al 1998, ossia alla morte di [REDACTED] dopodiché è presumibilmente stata usata solo saltuariamente, come casa di campagna per il fine settimana. Le stanze appaiono sommariamente ordinate e pronte ad accogliere gli eventuali ospiti.



sebbene appaia chiaro che ciò non accada da tempo, e alcune parti al piano terra, soprattutto verso la cucina, appaiono subire l'umidità di risalita.

I locali di sgombero e di deposito sono invece trascurati da tempo. La parte più rustica ad ovest avrebbe necessità di interventi strutturali, soprattutto per stabilizzare il solaio in legno del piano superiore, attualmente accessibile da una scala in legno (la sottoscritta non è salita al piano superiore proprio perché pericolante, ma si è limitata ad affacciarsi dalla scala).

Al piano superiore, sia la parte rustica, sia tre delle quattro camere da letto godono di balconi che offrono un ottimo belvedere.

I flussi all'interno dell'abitazione sono ben organizzati per la presenza di due scale poste alle due estremità del fabbricato, di modo che raggiungere ogni parte della casa risulta agevole e funzionale, senza percorsi eccessivamente lunghi.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive / tipologiche:

- Struttura del fabbricato più rustico: in pietra portante a vista e solaio in legno.
- Struttura del fabbricato più recente: in parte in muratura portante, in parte rifatta con porzioni in cemento amato, come testimoniano anche le pratiche edilizie riscontrate nell'Ufficio Tecnico di Castagneto Po.
- Facciate esterne irtoncate e tinteggiate, ad eccezione della parte retrostante ad ovest (più rustica), lasciata in pietra a vista.
- Serramenti esterni in legno, datati.
- Oscuramento esterno con persiane in legno (solo sul fronte sud ed est della parte più recente).
- Portoncino d'ingresso in legno (no portoncino blindato).
- Serramenti interni (ove presenti) ad anta in legno tamburato con tamponamenti in vetro opaco lavorato.
- Pavimentazioni interne e rivestimento bagni in ceramica di tipo economico.

Relativamente agli impianti:

- L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è centralizzato con caldaia a gasolio e cisterna interrata sul fronte garage, come riportato da uno dei proprietari (di cui però non sono state rilevate pratiche edilizie in comune). Il calore viene distribuito con termosifoni; resta da verificare la conformità dell'impianto alla normativa vigente.
- Da verificare la conformità dell'impianto elettrico.
- Sul retro della casa è presente un pozzo ardesiano.
- L'impianto fognario non è presente e lo smaltimento delle acque reflue è gestito con una fossa biologica ed un pozzo perdente, di fronte alla casa, circa in corrispondenza del punto di giunzione tra la parte rustica e quella più recente.



L'Attestato di Prestazione Energetica APE compare tra gli elenchi del SIPEE: esso è stato redatto nel 2013 e riporta una classe di Classe energetica NC (Allegato 10).

**Fg. 9, Part. 24, Sub 2:** È costituito da un singolo garage isolato, posto di fronte all'abitazione principale e girato trasversalmente ad essa; la sua parte retrostante è interrata nella collina che sale verso nord, e sul fianco sinistro presenta una scala in pietra sul terreno, proprio per superare tale dislivello. Durante il sopralluogo esso è apparso adibito più a deposito che a garage, probabilmente per il fatto che la casa non è abitata da tempo.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive / tipologiche:

- Struttura del fabbricato in muratura portante e cemento armato; l'intradosso del solaio non è intonacato.
- Facciate esterne intonacate, forse un tempo tinteggiate.
- Facciate interne intonacate e non tinteggiate.
- Portone d'ingresso in legno (datato) con la parte superiore vetrata. Non sono presenti altre aperture interne.
- Pavimentazione interna in battuto di cemento.
- Non presenti impianti, ad eccezione di quello elettrico, che necessita di messa a norma.

**Fg. 9, Part. 24, Sub 3:** La tettoia è realizzata parallela alla strada Coste, sul fianco est rispetto al cancello d'ingresso. Non è percepibile dalla strada a causa del dislivello con essa (la tettoia è rialzata).

Appare un po' posticcia, si erge su battuto di cemento, con pilastri in ferro e travi in parte in legno e in parte in ferro. La sua copertura è in parte in tegole, in parte con ondulina metallica non coibentata. Essa è quasi per intero aperta, ad eccezione della prima porzione, vicino al cancello, tamponata malamente con pannelli in osb.

#### **LOTTO 4-5-6-7 – Chivasso (frazione Castelrosso) – terreni**

La scrivente specifica che [redacted] si è rifiutato di accompagnare e illustrare le proprietà durante il sopralluogo, adducendo come motivazione che lui stesso non si ricordava né quali fossero, né dove fossero. La scrivente è dunque dovuta tornare in un secondo momento dopo aver studiato la loro posizione sulla carta, sovrapponendo le fotogrammetrie alle planimetrie catastali, ma non potendo contare su informazioni relative alle eventuali coltivazioni o contratti di locazione da verificare. A seguire un approfondimento di ogni lotto, secondo quanto si è potuto dedurre.

#### **LOTTO 4 – Fg. 76, Part. 77 e 165 (Allegato 9.2 - documentazione fotografica e rilievo).**

Il lotto in oggetto è costituito da due particelle limitrofe. Il terreno è pianeggiante e ricoperto da un manto d'erba bassa e con alberi sottili spogli (il sopralluogo è avvenuto nel mese di febbraio).



la vegetazione era ancora ad uno stato di letargo). Ciò nonostante, il terreno è apparso alla scrivente incolto, a meno della part. 165, che non dà modo di capire se è stata assorbita dalla limitrofa part. 73 e dunque coltivata come quest'ultima. Non sono però stati ritrovati contratti di locazione.

**LOTTO 5 – Fg. 61, Part. 196 (Allegato 9.3 - documentazione fotografica e rilievo).**

Il lotto in oggetto è pianeggiante e appare coltivato a mais (che nel mese di febbraio risulta ancora tagliato). Ciò è comprovato da un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso, che però è allo scadere. (Allegato 5).

**LOTTO 6 – Fg. 68, Part. 234 (Allegato 9.4 - documentazione fotografica e rilievo).**

Il lotto in oggetto è pianeggiante e appare coltivato (nel mese di febbraio la vegetazione risulta ancora tagliata e secca, non ancora ripiantumata). Si specifica che non sono stati trovati contratti di locazione regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso.

**LOTTO 7 – Fg. 71, Part. 277 (Allegato 9.5 - documentazione fotografica e rilievo).**

Il lotto in oggetto è pianeggiante e appare coltivato in unione con le partt. 278 e 279, ad esso limitrofe (nel mese di febbraio la vegetazione risulta ancora tagliata e secca, non ancora ripiantumata). Si specifica che non sono stati trovati contratti di locazione regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso.

**LOTTO 8 – Chivasso (frazione Castelrosso) - Fg. 63, Part. 303, Sub 2 - Via Druetti 18 (Allegato 9.6 - documentazione fotografica e rilievo).**

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto si trova nella parte orientale e periferica di Chivasso, nella frazione di Castelrosso. Essa è una porzione ridotta di un più grande fabbricato, da questo diviso catastalmente dal 1986, quando ad ognuna delle due porzioni è stata attribuita una diversa proprietà. L'unità in oggetto non ha accesso indipendente, bensì gode di una servitù di passaggio pedonale e carrabile dalla via Druetti, unitamente al passaggio di tutti i sottoservizi (si veda il paragrafo "Diritti reali e di godimento", pag. 34).

L'intero fabbricato è in uno stato di completo abbandono, i suoi locali sono in parte vuoti e in parte pieni di rumentia, la copertura in tegole è tutta da rivedere e la vegetazione spontanea domina all'esterno. Sul fronte nord una porzione è stata demolita per poter garantire la giusta distanza dalla ferrovia, e si trova ancora traccia della demolizione perché sono rimasti in piedi alcuni pilastri in cemento armato (si veda il paragrafo "Verifica di Regolarità Edilizia ed Urbanistica dei Beni").

**Si segnala che la recinzione esistente che separa il lotto dalla ferrovia comprende in realtà anche la particella 1002, esclusa dalla presente perizia.**

42  
Pubblicazione o riproduzione



Si segnala inoltre che dal gennaio del 2021, ossia dopo l'atto di pignoramento, il sub 2 (categoria D7) oggetto della presente perizia è stato soppresso in luogo dell'attuale sub 3 (categoria C2). Sicuramente l'attuale categoria rappresenta meglio la sua attuale connotazione, ma ciò resta un'anomalia perché il cambiamento è avvenuto dopo la data del pignoramento.

L'Attestato di Prestazione Energetica APE non compare tra gli elenchi del SIPEE.

**LOTTO 9 – Chivasso centro, Via Misericordia (via Cosola 24/B) - Fg. 21, Part. 1262, Sub 17 (Allegato 9.7 - documentazione fotografica e rilievo).**

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano sottotetto di un edificio completamente ristrutturato all'inizio degli anni 2000 (fine lavori del 28/11/2005 e agibilità del 10/08/2006 (si veda il paragrafo "Verifica di Regolarità Edilizia ed Urbanistica del Beni").

██████████ è proprietario dal dicembre del 2009 – (Allegato 6.5).

Pur avendo in visura catastale una toponomastica che lo riporta in via della Misericordia, in verità l'immobile si trova in Via Cosola 24/B, vicolo trasversale alla via Cosola, verso la roggia San Marco. L'ingresso all'appartamento avviene da una scala a chiocciola posta nell'angolo del cortile interno, aperta agli agenti atmosferici, ma coperta da un tettuccio trasparente con struttura metallica.

All'interno si sviluppa un unico ambiente costituito da ingresso, soggiorno/pranzo e angolo cottura; circa a metà di quest'unico locale, da un piccolo disimpegno laterale si accede alla zona notte, costituita da un bagno e la camera da letto.

L'appartamento è ben tenuto e funzionale. **Si segnala però che nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale, la zona giorno è definita come "sottotetto accessorio – locale non abitabile", mentre la zona notte come "soggiorno/cucina/letto", ossia come monolocale.**

A seguire le caratteristiche costruttive / tipologiche dell'intero fabbricato:

- Struttura del fabbricato mista in muratura portante e cemento armato.
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate.
- Serramenti esterni in alluminio, con inferriate sulle due finestre della camera da letto, a protezione dalla caduta.
- Oscuramento esterno assente.
- Portoncino d'ingresso in legno blindato.
- Serramenti interni ad aria in legno lamburato pieno.
- Pavimentazioni interne e rivestimento bagni in ceramica di tipo economico.

Relativamente agli impianti:

- L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia posta all'interno dell'abitazione. Il calore viene distribuito con termosifoni.
- Da verificare la conformità dell'impianto elettrico, nel caso siano state apportate modifiche.



L'Attestato di Prestazione Energetica APE compare tra gli elenchi del SIPEE. Esso è stato redatto nel 2014 e riporta una classe di Classe energetica pari a E (Allegato 10).

**LOTTO 10-11-12 – Chivasso (frazione Castelrosso) - Via San Giovanni 23 (oggi 13)**  
**(Allegato 9.8 - documentazione fotografica e rilievo).**

Questi tre lotti appartengono ad un unico fabbricato su due piani e a due arie (nord / sud).

Ad esso si accede principalmente dal cortile comune rivolto a sud (con accesso pedonale e carrabile), mentre sul fronte nord si affaccia su un vicolo trasversale. Il fabbricato è costituito da tre unità abitative indipendenti tra loro (sub 2, 4, e 5) e un garage (sub 3), posto all'estremità opposta del cortile e attualmente assegnato al sub 2.

La scrivente ha ritenuto opportuno proporre tali unità separatamente perché ognuna di essi si configura in effetti come un'abitazione nettamente indipendente dalle altre, con accesso privato dall'esterno e scala indipendente interna all'abitazione. Inoltre già ora sono tutte occupate da famiglie differenti, alcune delle quali risiedono qui da lungo tempo, e sarebbe dunque innaturale e forzato volerle accorpate per renderle un lotto unico: la scrivente ritiene che esse possano avere maggiore mercato tenute tra loro distinte.

Si segnala che la toponomastica indicata sulle visure catastali è "via San Giovanni 23", mentre il vero numero civico è il 13, come riportato sul cancello d'ingresso.

A seguire le caratteristiche costruttive / tipologiche dell'intero fabbricato:

- Struttura del fabbricato mista in muratura portante e cemento armato.
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate, ad eccezione del garage (sub 3) in mattoni a vista.
- Serramenti esterni in legno, datati (per le aperture dei locali principali) e in ferro (per i locali di servizio, come bagno, ripostiglio o locale tecnico); prospetto nord con inferriate alle finestre al piano terra.
- Oscuramento esterno con tapparelle.
- Portoncino d'ingresso in legno (no portoncino blindato); portone del garage (sub 3) in ferro e vetro.
- Serramenti interni ad aria in legno tamburato con tamponamenti in vetro opaco lavorato.
- Pavimentazioni interne e rivestimento bagni in ceramica di tipo economico.

Relativamente agli impianti:

- L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo per ognuno dei tre lotti, con caldaia posta all'interno di ogni abitazione, funzionante con gas naturale come fonte energetica (ad eccezione del garage, non riscaldato). Il calore viene distribuito con termosifoni; resta da verificare la conformità dell'impianto alla normativa vigente.
- Da verificare la conformità dell'impianto elettrico.



L'Attestato di Prestazione Energetica APE compare tra gli elenchi del SIPEE solo per il sub 5 (lotto 12): esso è stato redatto nel 2014 e riporta una classe di Classe energetica pari a E (Allegato 10).

A seguire un approfondimento di ogni unità abitativa.

**LOTTO 10 – Fg. 62, Part. 24, Sub 2 e 3**

L'abitazione è posta all'estremità del fabbricato, posta sul fianco est.

Essa è piccola ma molto ben curata e mantenuta. Al piano terra troviamo un soggiorno, una sala da pranzo e un piccolo cucinino; circa a metà si trova la scala in marmo a doppia rampa che porta al primo piano, dove troviamo due camere da letto e un bagno.

I proprietari hanno realizzato sul fronte dell'abitazione una struttura in legno, chiusa verso il cortile ma aperta e separata dall'abitazione medesima. Essa non risulta né in Archivio Comunale, né accatastata e pertanto si ritiene che non sia autorizzata. Trattandosi però di una struttura leggera e staccata dalla casa, potrà essere facilmente rimossa.

A questa abitazione è associato anche il sub 3, accatastato come garage ma presumibilmente utilizzato più come magazzino, da quel poco che si è potuto constatare attraverso i vetri smerigliati. Infatti al momento del sopralluogo non è stato possibile effettuare l'ingresso, dal momento che gli affittuari non erano stati avvertiti [REDACTED]

**LOTTO 11 – Fg. 62, Part. 24, Sub 4**

Si tratta dell'abitazione maggiore come superficie ed estensione, posta sul lato ovest del fabbricato. Anch'essa organizzata su due piani, con un ingresso spazioso e una grande scala in marmo che si sviluppa in modo rettilineo.

L'appartamento non si presenta al meglio delle sue potenzialità, essendo per metà trascurato, poco mantenuto (umidità del locale tecnico e della camera 2 al piano terra) e da sistemare completamente. Si è riscontrato che i locatari (anch'essi non avvisati dal proprietario) si erano trasferiti da poco tempo e dovevano ancora ultimare il trasloco: la parte già sistemata appare gradevole. Questa abitazione è l'unica delle tre che presenta anche un'uscita sul lato nord (dal ripostiglio del piano terra).

**LOTTO 12 – Fg. 62, Part. 24, Sub 5**

È l'abitazione centrale del fabbricato, simile come dimensione e conformazione al lotto 10: ingresso su soggiorno, ripostiglio, cucina e scala in marmo a doppia rampa al piano terra, mentre al primo piano troviamo due camere da letto e un bagno stretto e lungo.

L'abitazione presenta qualche problema di umidità:

45  
Pubblicazione o riproduzione



- Il ripostiglio del piano terra evidenzia umidità di risalita sul muro verso il lotto 10 e segni di vecchia umidità a soffitto, probabilmente a causa di una vecchia perdita del bagno del primo piano;
- La camera 1 al primo piano presenta segni di umidità e di muffa nell'angolo verso il lotto 11 (dove invece il muro appare in buono stato), forse dovuti non tanto ad un ponte termico, quanto a qualche perdita sulla copertura, cosa che non è stato possibile appurare.

#### **VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

#### **VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI e DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti per gli immobili oggetto della procedura.

Le pratiche edilizie ritrovate risultano spesso datate ma sommariamente autorizzate, a meno di piccole ulteriori verifiche da accertare con un'analisi più approfondita e soprattutto in accordi con gli Uffici Tecnici dei due comuni.

Il lotto 9 si presenta come più problematico, di non semplice risoluzione, come meglio specificato più avanti. A seguire un'analisi più dettagliata dei documenti ritrovati in archivio.

#### **LOTTO 3 – Castagneto Po – Fg. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3**

L'edificio censito come Sub 1 è di antica costruzione, poi rimaneggiato ed ampliato nel tempo.

- La prima pratica edilizia ritrovata in Ufficio Tecnico è la licenza edilizia 30 del 1974, intestata ad ██████████ in cui veniva autorizzato un rimaneggiamento della parte centrale della casa, tra il rustico (da cui restava nettamente separata) e la parte più ad est (a cui veniva collegata solo al piano terra). Dai disegni si evince inoltre che venivano rifatti i solai, le pareti perimetrali, la scala interna e il balcone sul fronte sud. La documentazione riporta anche una richiesta n° 31 del 1975, di cui però non è allegata la documentazione specifica.

Sono poi stati reperiti i seguenti documenti:

- Denuncia di inizio lavori (02/05/1975)
- Sanatoria per opere edilizie abusive (03/10/1986), relativamente a:
  - Formazione locale caldaia (parte retrostante ablazione) e prolungamento balcone (senza specificare quale)
  - Realizzazione tettoia (sub 3) che però, nella fotografia e nella planimetria catastale allegate alla pratica di condono, appare senza la porzione chiusa presente oggi;
  - Ristrutturazione della parte centrale del fabbricato, con aumento della superficie utile e del volume asserrito;
  - Posa del cancello d'ingresso e muro di sostegno terra;



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione o riproduzione



- Modifica aperture esterne (fronte sud e nord, senza specificare bene quali).

Esaminando la sanatoria, si evince che occorre ancora regolarizzare una piccola parte delle obblazioni richieste, saldate le quali il condono si riterrà concluso.

Esaminando la planimetria catastale allegata alla sanatoria, che comunque disegna una situazione che rispecchia la realtà, compare tratteggiata la sagoma del garage (Sub 2), di cui però non sono stati reperiti altri documenti.

#### **LOTTO 8 – Chivasso (frazione Castelrosso) - Fg. 63, Part. 303, Sub 2 - Via Druetti 18**

- I primi documenti che compaiono in Comune circa il lotto in oggetto risalgono al 1985 (Autorizzazione edilizia n° 581/84, del 09/05/1985), quando ancora il fabbricato non era suddiviso in due subaltemi; qui veniva richiesto un cambio di destinazione d'uso. Nello stralcio del P.R.G.C. ed estratto di mappa (Part. 35) allegati alla pratica, compare già la ferrovia a nord, mentre non risultano ancora le particelle più piccole interposte a ridosso della ferrovia (Part. 1002 e seguenti).
- Sempre nel 1985, come integrazione della pratica sopraccitata, compare una richiesta di ribassamento del controsoffitto, cui segue la relativa dichiarazione di inizio lavori (20/09/1985) e di fine lavori (24/09/1985).
- Nel 1996 è stata presentata una DIA per demolizione di parte di capannone per ottenere la distanza regolamentare di 5 metri dal confine, lato verso ferrovia, a seguito di presentazione nulla osta ad integrazione domanda di condono edilizio n° prof. 3438 del 27/02/1996, di cui è stato reperito il rilascio della concessione per la conservazione in sanatoria di capannone artigianale con annessi magazzini e tettoie aperte.

L'immobile appare conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio ai pochi documenti in Comune. Nel caso di nuove opere, sicuramente sarà necessario concordare con l'Ufficio Tecnico il punto di partenza.

#### **LOTTO 9 – Chivasso (centro) - Fg. 21, Part. 1262, Sub 17 - Via Misericordia, (via Cosola 24/B)**

Il lotto 3 è stato oggetto di una ristrutturazione totale nei primi anni 2000 (dalla prima pratica del 2002 alla fine lavori del 2005 e la successiva agibilità del 10/08/2006).

**La conformità tra realtà, pratica edilizia e planimetria catastale però non sussiste dal momento che la zona giorno in realtà dovrebbe essere un sottotetto non abitabile.**

Restano da capire le motivazioni per cui ciò non è stato possibile, se la situazione possa essere sanata o se manca la superficie utile lorda o le caratteristiche igienico-edilizie per cui ciò non possa essere sanato. Si segnala inoltre che anche le misure interne rilevate non corrispondono completamente a quelle indicate sulla pratica edilizia.

47  
Pubblicazione o riproduzione





TRIBUNALE DI IVREA – N.R.G.E. 196/2017  
RELAZIONE DI STIMA e DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

<b>LOTTO 9</b>			
a)	<b>Difformità tra realtà e opere licenziate e catastale</b>		
	Prendere accordi con l'Ufficio Tecnico per verificare la possibilità di regolarizzare gli interni, non tanto per una diversa distribuzione degli spazi, quanto per verificare la possibilità di rendere abitabile anche sulla carta la parte che ora non risulta esserlo. (tramite professionista abilitato - importo stimato)	€	500,00
	Qualora ciò risultasse possibile, sarebbe necessario il corrispettivo di oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione + relativa pratica edilizia tramite professionista abilitato (stimato)	€	2.000,00
	Dichiarazione certificata di agibilità (professionista abilitato).	€	500,00
b)	<b>Aggiornamento catastale (DOCFA)</b> professionista + diritti segreteria	€	350,00
c)	<b>Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE)</b> a firma di professionista abilitato, se richiesto.	€	250,00
			<b>3.600,00 €</b>
<b>LOTTO 10</b>			
a)	<b>Demolizione manufatto prospiciente l'edificio, parzialmente coperto</b>		
	Opere di smaltimento e demolizione	€	1.500,00
	Sanzioni da concordare con il Comune di Chivasso. Si stima una quota intorno ai 516,00 €, che può essere intesa per difformità opere esterne e ripristino dei luoghi.	€	516,00
	Pratica edilizia di professionista abilitato (stimato)	€	1.200,00
	Diritti segreteria	€	250,00
			<b>3.466,00 €</b>
<b>LOTTO 11</b>			
a)	<b>Aggiustamento errore materiale su planimetria catastale</b>		
	Si evince l'assenza della finestra della cucina al piano terra, frutto necessariamente di errore materiale.		
	Aggiornamento catastale (DOCFA): professionista + diritti segreteria	€	350,00
b)	<b>Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE)</b> a firma di professionista abilitato, se richiesto.	€	250,00
			<b>600,00 €</b>
<b>LOTTO 12</b>			
a)	<b>Non si evincono particolarità da sanare.</b>		
			<b>- €</b>



## **VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

### **Unità Immobiliari in Castagneto Po**

Per determinare il valore di mercato degli immobili in Castagneto Po, la scrivente ha considerato tre lotti distinti, giudicando che sarebbero stati più appetibili per le singole caratteristiche proprie e dunque più facilmente vendibili, piuttosto che tenerli accorpati cercando un acquirente disposto ad incamerare tutto insieme. Infatti, sebbene le Part. 19 e 23 (Lotto 2) appaiono incolte, su terreno scosceso e comunque strettamente collegate all'abitazione, esse sono comunque censite come "vigneti", su parte della collina esposta a sud, e dunque facilmente ripristinabili nella loro antica coltura, come del resto altri terreni limitrofi.

Allo stesso modo, le Part. 275 e 332 (Lotto 1), censite come "bosco ceduo", sono poco appetibili perché disgiunte dal resto dei lotti dalla strada Coste e anch'esse su un terreno estremamente scosceso. Per contro però, i proprietari limitrofi potrebbero essere interessati ad accorparle cercando di dare una connotazione più dignitosa a quel versante della collina.

Per ultimo, il lotto 3 funziona bene come abitazione a sé stante, senza dover avere insieme il peso della gestione dei terreni qualora verisse acquistata come casa di vacanza.

### **Terreni in Castagneto Po**

#### **LOTTO 1 – Fg. 4, Part. 275 e 332**

#### **LOTTO 2 – Fg. 9, Part. 19 e 23**

Come riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, in ciascuna provincia i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il territorio di Castagneto Po appartiene alla regione Agraria n° 12 (Colline del Po) e con riferimento ai valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni nella tabella di riferimento 2020 si desume quanto segue (**Allegato 11.1**):

#### **LOTTO 1 (Fg. 4, Part. 275 + 332):**

- Tipo di coltura: **bosco ceduo**.
- Superficie terreni: (14,13 + 16,01) = **30,14 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **3.794,00 €/ha**

**Valore per il lotto 1:** (3.014,00 mq x 0,3794 €/mq) = 1.143,41 €, approssimabili a **1.000,00 €**.

#### **LOTTO 2 (Fg. 9, Part. 19 + 23):**

- Tipo di coltura: **vigneto**.



- Superficie terreni: (20,09 + 16,52) = **36,61 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **24.948,00 €/ha**

**Valore per il lotto 8:** (3.661,00 mq x 2.4948 €/mq) = 9.133,46 €, approssimabili a **9.000,00 €.**

**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**LOTTO 3 –Fg. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3.**

La scrivente ha provveduto a determinarne la superficie commerciale delle unità immobiliari sulla scorta delle misure verificate durante il sopralluogo del 05/03/2021, e secondo il metodo classico seguito dal Borsino Immobiliare. Il risultato desunto è una **superficie commerciale totale pari a 325,13 mq**, di cui:

- 255,66 mq di abitazione;
- 30,72 mq di tettoie;
- 10,76 mq di box;
- 27,98 mq di corte e terreno (si veda la tabella seguente).

**Lotto 3**

**CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Castagneto Po - via Coste 16 (Fg. 9, Part. 24, Sub 1, 2 e 3)**

**NOTE:**

- Le misure rette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 05/03/2021;
  - Il metodo utilizzato fa riferimento al Borsino Immobiliare, che riassume il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)
- [http://www.borsinoimmobiliare.it/aiquin/1682/COME\\_VALUTARE\\_UN\\_IMMOBILE](http://www.borsinoimmobiliare.it/aiquin/1682/COME_VALUTARE_UN_IMMOBILE)

Castagneto Po via Coste 16		m	m	mq	incidenza	mq	annotazioni	
superfici principali	P1	disimpegno	3,30	3,90	12,54	110%	192,07	Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interno/esterno/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%.
			1,40	1,46	2,04			
		bagno	2,83	1,05	2,97			
		scala nord	1,96	3,15	6,17			
		rip.	1,42	3,83	5,44			
		soggiorno/pranzo	5,35	2,96	15,30			
			4,50	4,29	19,31			
		rip sottoscala	0,90	2,05	1,85			
		scala sud	0,90	3,60	3,24			
			0,87	1,56	1,36			
	cucina	4,47	5,12	22,89				
	P2	camera 1	4,67	5,21	24,33			
		rip.	1,03	1,25	1,29			
		camera 2	4,85	3,69	17,90			
disimpegno		2,53	1,82	4,60				
		2,21	1,06	2,34				
		4,09	1,28	5,24				
camera 3		3,34	3,15	10,52				
camera 4		3,46	3,00	10,38				
	1,86	2,64	4,91					
				174,61				

51  
 Pubblicazione o riproduzione  
 PUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE





A – INDAGINI SU WEB (sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it))

La sottoscritta ha esaminato le proposte immobiliari su internet, con particolare attenzione al sito sopra riportato. Nell'Allegato 11.2 vengono riportate le schede tecniche con i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili considerati a paragone, tipologicamente affini anche se con qualche differenza: tutte le abitazioni prese a paragone sono semi-indipendenti, fronteggiate da un cortile, con qualche locale accessorio non collegato direttamente e con del terreno intorno.

Il valore medio di mercato che se ne deduce è pari a **813,10 €/mq**, determinando dunque un valore complessivo pari a

$(325,13 \text{ mq} \times 813,10 \text{ €/mq}) = 264.363,20 \text{ €}$ , approssimabili a **265.000,00 €**.

B – BORSINO IMMOBILIARE

In riferimento alle quotazioni immobiliari nazionali, l'area di Castagneto Po presa in esame dal Borsino Immobiliare prende in considerazione abitazioni in stabili di fascia più o meno alta, oppure ville e villini. Il lotto in questione si configura a metà tra le due tipologie edilizie, dunque la scrivente ha ritenuto opportuno assimilarlo alla tipologia di ville e villini considerandone però il valore minimo, ossia pari a **728,84 €/mq**. Il conteggio che ne deriva porta un valore complessivo pari a

$(325,13 \text{ mq} \times 728,84 \text{ €/mq}) = 236.967,75 \text{ €}$ , approssimabili a **235.000,00 €**.

C – AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, le abitazioni civili riportate e presentate con uno stato conservativo normale presentano un valore di mercato compreso tra un minimo di 730,00 €/mq e un massimo di 1.100,00 €/mq. La sottoscritta scrivente considera l'immobile con un valore di mercato medio pari a **775,00 €/mq**. Ne deriva un valore pari a

$(325,13 \text{ mq} \times 775,00 \text{ €/mq}) = 251.975,75 \text{ €}$ , approssimabili a **250.000,00 €**.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**Terreni in Chivasso**

**LOTTO 4 - Fg. 76, Partt. 77 e 165**

**LOTTO 5 - Fg. 61, Part. 196**

**LOTTO 6 - Fg. 68, Part. 234**

**LOTTO 7 - Fg. 71, Part. 277**

Come riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, in ciascuna provincia i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il territorio di Chivasso appartiene alla regione Agraria n° 14 (Pianura Canavesana Occidentale) e con riferimento ai valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni nella tabella di riferimento 2020 si desume quanto segue (**Allegato 11.1**):

**LOTTO 4 (Fg. 76, Partt. 77 + 165):**

- Tipo di coltura: **seminativo**.
- Superficie terreni: (58,56 + 27,24) = **85,80 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **27.656,00 €/ha**

**Valore per il lotto 7: (8.580,00 mq x 2,7656 €/mq) = 23.728,85 €, approssimabili a 24.000,00 €.**

**LOTTO 5 (Fg. 61, Part. 196):**

- Tipo di coltura: **seminativo**.
- Superficie terreno: **37,71 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **27.656,00 €/ha**

**Valore per il lotto 8: (3.771,00 mq x 2,7656 €/mq) = 10.429,08 €, approssimabili a 10.000,00 €.**

**LOTTO 6 (Fg. 68, Part. 234):**

**Il lotto in questione è diviso in due parti:**

**AA:** Tipo di coltura: **seminativo**.

Superficie terreno: **25,00 are**

Valore agricolo medio del terreno: **27.656,00 €/ha**

**Valore per AA: (2.500,00 mq x 2,7656 €/mq) = 6.914,00 €, approssimabili a 7.000,00 €.**

**AB:** Tipo di coltura: **prato irriguo**.

Superficie terreno: **3,18 are**

Cristina De Menna - Architetto

Via Casale 2/C - 10121 Ivrrea (TO) - Tel. 011/4222222  
[cdm@cristinadema.com](mailto:cdm@cristinadema.com) - [www.cristinadema.com](http://www.cristinadema.com)

Publicazione o riproduzione



Valore agricolo medio del terreno: **34.226,00 €/ha**

Valore per AA: (318,00 mq x 3,4226 €/mq) = 1.088,39 €, approssimabili a 1.100,00 €.

**Valore per il lotto 6: (7.000,00 € + 1.100,00 €) = 8.100,00 €, approssimabile a 8.000,00 €.**

**LOTTO 7 (Fig. 71, Part. 277):**

- Tipo di coltura: **seminativo irriguo.**
- Superficie terreno: **25,86 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **32.281,00 €/ha**

**Valore per il lotto 10: (2.586,00 mq x 3,2281 €/mq) = 8.347,86 €, approssimabili a 8.000,00 €.**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**LOTTO 8 – Chivasso - Fg. 63, Part. 303, Sub 2 (via Druetti 18)**

Il lotto 8 si trova in Chivasso, frazione Castelrosso. Come visto nei paragrafi precedenti, si tratta di una porzione all'interno di un complesso più ampio, attualmente non accessibile in modo diretto, ma gode di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di servitù di passaggio per i sottoservizi di ogni genere. Il lotto è stato pignorato come categoria D7, sua antica connotazione di quando era un tutt'uno con la porzione fronte strada, poi a gennaio del 2021 la sua categoria è stata convertita in C2, situazione che rispecchia maggiormente la realtà attuale, ma senza diritto di realizzazione.

A seguire il conteggio delle sue superfici commerciali.

lotto 8

**CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Chivasso, frazione Castelrosso - via Druetti 18 (Fg. 63, Part. 303, Sub 2)**

**NOTE:**

Le misure nette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 16/02/2021.  
 Il metodo utilizzato fa riferimento al Boesio immobiliare, che riepiloga il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)  
<http://www.boesioimmobiliare.it/guide/1682/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

Chivasso via Druetti 18		m	m	mq	incidenza	mq	annotazioni
superfici principali	P1 deposito 1	8,82	6,25	55,13			Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (intorno/esterno/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile, retta pari al 10%.
	deposito 2	6,42	7,17	46,03			
					101,16	110% 111,27	
Corti e cortili	di misura catastale - stimata			717,00			Applicabile fino a 25mq, l'eccezione va calcolata al 2%
	impronta sub 2			101,16			
					615,84	10% 2,50 2% 11,82	
				590,84			
						125,59	mq superficie commerciale TOTALE

La sottoscritta scrivente, ai fini della valutazione degli immobili pignorati secondo i prezzi di mercato attuale, ha compiuto diversi tipi di indagini (Allegato 11.3):



- A. Utilizzo del sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- B. Utilizzo delle indicazioni riportate sul Borsino Immobiliare.
- C. AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- D. Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Analizzando le varie tipologie di immobili offerti dal mercato, quella di "magazzini / depositi" è la più vicina a rappresentare il lotto 2. La scrivente ha pertanto

A – INDAGINI SU WEB (sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it))

Non sono stati rinvenuti immobili confrontabili.

#### B – BORSINO IMMOBILIARE

In riferimento alle quotazioni immobiliari nazionali, l'area di Chivasso presa in esame dal Borsino Immobiliare prende in considerazione una serie di tipologie di locali e capannoni. Tra queste, il lotto in questione si configura più prossimo alla tipologia di "capannoni tipici" e, date le pessime condizioni dell'immobile, la scrivente reputa opportuno considerare il loro valore minimo, pari a **201,88 €/mq**. Il conteggio che ne deriva porta un valore complessivo pari a **(125,59 mq x 201,88 €/mq) = 25.353,89 €**, approssimabili a **25.000,00 €**.

#### C – AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nell'area di Chivasso "Periferica/S.P. TORINO NOVARA, FERROVIA TORINO MILANO, S.COM.TENDENTE A MAZZE" le uniche tipologie non residenziali riportate sono quella commerciale e quella terziaria, tra loro equiparabili come valori commerciali (valore minimo 600,00 €, valore massimo 1.200,00 €). Considerando le pessime condizioni dell'immobile, la scrivente reputa opportuno sottostimare il loro valore minimo, considerando non più di **300,00 €/mq**. Ne deriva un valore pari a **(125,59 mq x 300,00 €/mq) = 37.676,67 €**, approssimabili a **35.000,00 €**.

#### D - Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Il Comune di Chivasso traccia i valori riferiti al 2017, non oltre.

Tra questi, i valori commerciali per i capannoni industriali sono considerati da un minimo di 250,00 € ad un massimo di 800,00 €.

La scrivente, sempre considerando le pessime condizioni dell'immobile, totalmente da ristrutturare, non considera un valore superiore a 250,00 €/mq. Ne deriva un valore pari a **(125,59 mq x 250,00 €/mq) = 31.397,23 €**, approssimabili a **30.000,00 €**.



**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**LOTTO 9 – Chivasso - Fg. 21, Part. 1262, Sub 17 (via Misericordia)**

Il lotto 9 si trova in Chivasso centro, appartamento al piano mansardato di uno stabile completamente ristrutturato nel 2006.

A seguire il conteggio delle sue superfici commerciali.

lotto 9

**CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Chivasso - via Misericordia (via Casale 24/3) - (Fg. 21, Part. 1262, Sub 17)**

**NOTE:**

- Le misure nette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 05/03/2021;

- Il metodo utilizzato fa riferimento al Borsino Immobiliare, che riassume il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

<http://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

Chivasso via Misericordia			m	m	mq	incidenza	mq	annotazioni
superfici principali	PS	ingresso / S / K	3,45	2,72	9,38	11,0%	54,19	Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) squali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.
		disimpegno	1,58	1,70	2,69			
		bagno	2,76	1,70	4,69			
		camera	3,55	4,44	15,76			
					49,26			
							54,19	mq superficie commerciale TOTALE

Anche in questo caso, la sottoscritta scrivente, ai fini della valutazione degli immobili pignorati secondo i prezzi di mercato attuale, ha compiuto diversi tipi di indagini (**Allegato 11.4**):

- Utilizzo del sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- Utilizzo delle indicazioni riportate sul Borsino Immobiliare.
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

A – INDAGINI SU WEB (sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it))

La sottoscritta ha esaminato le proposte immobiliari su internet, con particolare attenzione al sito sopra riportato. Nell'allegato 11.4 vengono riportate le schede tecniche con i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili considerati a paragone, affini come superficie, anche se non mansardate.



Il valore medio di mercato che se ne deduce è pari a **1.623,90 €/mq**, determinando dunque un valore complessivo pari a

$(54,19 \text{ mq} \times 1.623,90 \text{ €/mq}) = 87.997,59 \text{ €}$ , approssimabili a **85.000,00 €**.

#### **B – BORSINO IMMOBILIARE**

In riferimento alle quotazioni immobiliari nazionali, e all'area di Chivasso presa in esame dal Borsino Immobiliare per il lotto 3, la scrivente fa riferimento ad abitazioni in stabili di fascia media e ne considera il valore medio, pari a **1.056,56 €/mq**.

Il conteggio che ne deriva porta un valore complessivo pari a

$(54,19 \text{ mq} \times 1.056,56 \text{ €/mq}) = 57.254,01 \text{ €}$ , approssimabili a **55.000,00 €**.

#### **C – AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nell'area di Chivasso "Centrale/centro storico via Torino, via di S.Marco", la scrivente fa riferimento alle abitazioni civili normali, considerando un valore commerciale intermedio tra il medio e l'alto, ossia pari a **1.250,00 €/mq**.

Ne deriva un valore pari a

$(54,19 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq}) = 67.736,35 \text{ €}$ , approssimabili a **65.000,00 €**.

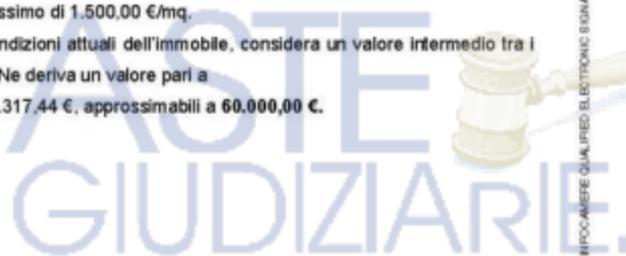
#### **D - Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).**

Il Comune di Chivasso traccia i valori riferiti al 2017, non oltre.

Tra questi, i valori commerciali per gli appartamenti in buono stato abitabili sono considerati da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq.

La scrivente, considerando le condizioni attuali dell'immobile, considera un valore intermedio tra i due, ossia pari a 1.150,00 €/mq. Ne deriva un valore pari a

$(54,19 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq}) = 62.317,44 \text{ €}$ , approssimabili a **60.000,00 €**.



58  
Pubblicazione o riproduzione



**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**Chivasso - via San Giovanni 23 (oggi 13)**

**LOTTO 10 - Fg. 62, Part. 27, Sub 2 e 3**

**LOTTO 11 - Fg. 62, Part. 27, Sub 4**

**LOTTO 12 - Fg. 62, Part. 27, Sub 5**

I lotti 10, 11 e 12 si trovano in Chivasso, frazione Castelrosso, e si configurano come tre unità indipendenti tra loro seppur parte di un unico fabbricato, motivo per cui la scrivente li ha distinti e trattati separatamente. A seguire il conteggio delle rispettive superfici commerciali.

Lotto 10

**CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Chivasso, frazione Castelrosso - via San Giovanni 23 (ora 13) - (Fg. 62, Part. 27 Sub 2 e 3)**

**NOTE:**

- Le misure nette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 16/02/2021;

- Il metodo utilizzato fa riferimento al Bosini immobiliare, che riassume il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

[http://www.bosiniimmobiliare.it/guida/1682/COME\\_VALUTARE\\_UN\\_IMMOBILE](http://www.bosiniimmobiliare.it/guida/1682/COME_VALUTARE_UN_IMMOBILE)

Chivasso via San Giovanni		m	m	mq	Incidenza	mq	annotazioni		
Superfici principali	P1	soffitto	4,10	5,01	20,54		Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%.		
		scala	1,85	4,73	8,75				
		pranzo	3,39	4,21	14,27				
		cucinario	3,44	1,92	6,60				
	P2	camera 1	4,24	5,02	21,28				
		scala	1,85	4,73	8,75				
		camera 2	3,52	4,39	15,45				
		bagno	4,82	1,24	5,98				
					101,60	110%		111,80	
	Balconi e istrici solari	P2	balcone	0,95	1,70	1,62			Incidenza del 25% applicabile fino a 25 mq; l'eccedenza va calcolata al 10%
					1,62	25%	0,40		
					10%	0,00			
Corti e cortili	da misura catastale diviso 3			735,00			Applicabile fino a 25mq; l'eccedenza va calcolata al 2%		
				245,00					
				245,00		10%		2,50	
				25,00		25%		4,40	
				220,00					
Cantine e soffitte e locali accessori (non collegati ai vari principali)	P1	tettoia (sub 3)	4,35	3,50	15,23		altezza minima di mt 1,50		
					15,23	110%			
					16,75	20%		3,35	
Box (non collegato ai vari principali)	P1	garage (sub 3)	5,25	3,05	16,01		Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq		
					16,01	110%			
					50%	8,81			
					<b>191,26</b>	<b>mq superficie commerciale TOTALE</b>			

Publicazione o riproduzione





TRIBUNALE DI IVREA – N. R. G. E. 196/2017  
 RELAZIONE DI STIMA e DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

lotto 12

CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Chivasso, frazione Castellosso - via San Giovanni 23 (ora 23) - (Fg. 62, Part. 27 Sub 5)

NOTE:

Le misure nette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 30/03/2021;  
 Il metodo utilizzato fa riferimento al Borsino Immobiliare, che regola il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TecnoBorsa ed Agenzia delle entrate)  
[http://www.borsinoimmobiliare.it/guida/1682/COME\\_VALUTARE\\_UN\\_IMMOBILE](http://www.borsinoimmobiliare.it/guida/1682/COME_VALUTARE_UN_IMMOBILE)

Chivasso via San Giovanni		m	m	mq	incidenza	mq	annotazioni				
superfici principali	P1	soggiorno	4,29	4,11	17,63	110%	106,34	Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%.			
		scala	4,29	1,85	7,94						
		rip	1,10	6,15	6,77						
	P2	camera 1	3,64	4,77	17,36						
		scala	4,29	1,85	7,94						
		camera 2	4,29	4,24	18,15						
	bagno	5,27	1,10	5,80							
				96,68							
Balconi e terrazze solari	P2	balcone	0,95	1,70	1,62				25%	0,40	Incidenza del 25% applicabile fino a 25 mq; l'eccedenza va calcolata al 10%
				1,62	10%				0,00		
Corti e cortili		da visura catastale diviso 3		735,00						Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	
				245,00							
				245,00							
				25,00	10%	2,50					
				220,00	2%	4,40					
					<b>113,65</b>	<b>mq superficie commerciale TOTALE</b>					

La sottoscritta scrivente, ai fini della valutazione degli immobili pignorati secondo i prezzi di mercato attuale, ha compiuto diversi tipi di indagini (Allegato 11.5):

- Utilizzo del sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- Utilizzo delle indicazioni riportate sul Borsino Immobiliare.
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

A – INDAGINI SU WEB (sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it))

La sottoscritta ha esaminato le proposte immobiliari su internet, con particolare attenzione al sito sopra riportato. Nell'allegato 11.5 vengono riportate le schede tecniche con i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili considerati a paragone, che per esclusione sono stati assimilati a case semi-indipendenti, con una superficie commerciale affine.

62  
 Pubblicazione o riproduzione



Il valore medio di mercato che se ne deduce è pari a **1.010,80 €/mq**, determinando dunque un valore complessivo di ogni lotto pari a

**LOTTO 10:** (131,26 mq x 1.010,80 €/mq) = 132.673,56 €, approssimabili a **130.000,00 €**.

**LOTTO 11:** (249,62 mq x 1.010,80 €/mq) = 252.310,25 €, approssimabili a **250.000,00 €**.

**LOTTO 12:** (113,65 mq x 1.010,80 €/mq) = 114.875,61 €, approssimabili a **115.000,00 €**.

#### B – BORSINO IMMOBILIARE

In riferimento alle quotazioni immobiliari nazionali, e all'area di Chivasso presa in esame dal Borsino Immobiliare per i lotti 4, 5 e 6, la scrivente fa riferimento ad abitazioni in stabili di fascia media e ne considera il valore medio, pari a **1.127,84 €/mq**. Il conteggio che ne deriva porta un valore complessivo per ogni lotto pari a

**LOTTO 10:** (131,26 mq x 1.127,84 €/mq) = 148.036,37 €, approssimabili a **145.000,00 €**.

**LOTTO 11:** (249,62 mq x 1.127,84 €/mq) = 281.526,27 €, approssimabili a **280.000,00 €**.

**LOTTO 12:** (113,65 mq x 1.127,84 €/mq) = 128.177,52 €, approssimabili a **125.000,00 €**.

#### C – AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nell'area di Chivasso "Semicentrale/residenziale S.P. Torino Novara, S.P. di Montanaro", la scrivente fa riferimento alle abitazioni civili normali, considerando un valore commerciale intermedio tra il medio e l'alto, ossia pari a **1.200,00 €/mq**.

Ne deriva un valore per ogni lotto pari a

**LOTTO 10:** (131,26 mq x 1.200,00 €/mq) = 157.507,84 €, approssimabili a **155.000,00 €**.

**LOTTO 11:** (249,62 mq x 1.200,00 €/mq) = 299.538,52 €, approssimabili a **295.000,00 €**.

**LOTTO 12:** (113,65 mq x 1.200,00 €/mq) = 136.378,40 €, approssimabili a **135.000,00 €**.

#### D - Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Il Comune di Chivasso traccia i valori riferiti al 2017, non oltre.

Tra questi, i valori commerciali per le unità immobiliari indipendenti, da ristrutturare, sono considerati da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

La scrivente, considerando le condizioni attuali generali dell'immobile, considera un valore intermedio tra i due, ossia pari a **950,00 €/mq**. Ne deriva un valore per ogni lotto pari a

**LOTTO 10:** (131,26 mq x 950,00 €/mq) = 124.693,71 €, approssimabili a **125.000,00 €**.

**LOTTO 11:** (249,62 mq x 950,00 €/mq) = 237.134,66 €, approssimabili a **235.000,00 €**.

**LOTTO 12:** (113,65 mq x 950,00 €/mq) = 107.966,24 €, approssimabili a **105.000,00 €**.

63  
Pubblicazione o riproduzione



## **CONCLUSIONI**

La scrivente, esaminati tutti i dati, preso atto delle condizioni di conservazione delle unità immobiliari, del territorio in cui si trovano, del loro stato occupazionale,

## **STIMA**

il valore di mercato degli immobili come segue:

**LOTTO 1 in Castagneto Po, terreno bosco ceduo (Fg. 4, Part 275+332) pari a 1.000,00 €**

**LOTTO 2 in Castagneto Po, terreno a vigneto (Fg. 9, Part 19 + 23) pari a 9.000,00 €**

**LOTTO 3 in Castagneto Po, via Coste 16 pari a 250.000,00 €**

**LOTTO 4 in Chivasso, terreno seminativo (Fg. 76, Part. 77 + 165) pari a 24.000,00 €**

**LOTTO 5 in Chivasso, terreno seminativo (Fg. 61, Part. 196) pari a 10.000,00 €**

**LOTTO 6 in Chivasso, terreno seminativo e prato irriquo (Fg. 68, Part. 234) pari a 8.000,00 €**

**LOTTO 7 in Chivasso, terreno seminativo irriquo (Fg. 71, Part. 277) pari a 8.000,00 €**

**LOTTO 8 in Chivasso, via Druetti 18 pari a 30.000,00 €**

**LOTTO 9 in Chivasso, via Misericordia (via Cosola 24/B) pari a 65.000,00 €**

**LOTTO 10 in Chivasso, via San Giovanni (sub 2 e 3) pari a 140.000,00 €**

**LOTTO 11 in Chivasso, via San Giovanni (sub 4) pari a 265.000,00 €**

**LOTTO 12 in Chivasso, via San Giovanni (sub 5) pari a 120.000,00 €**

**intendendo tali valutazioni "a corpo" e non "a misura"**

## **EVIDENZIA**

la presenza delle spese di cui si deve fare carico l'acquirente, relativamente alle procedure per sanatoria delle attività edilizie e agli aggiornamenti catastali (vedasi il capitolo dedicato "PROCEDURA E SPESE PER SANATORIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE e AGGIORNAMENTI CATASTALI" e relativa tabella);

## **EVIDENZIA**

la presenza di ipoteca volontaria e ipoteche legali (vedasi il capitolo dedicato "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI".



**ALLEGATI:**

- 1 Inquadramento e vista aerea.
- 2 Estratto di mappa, inquadramenti e confini.
- 3 Visure storiche e planimetrie catastali
- 4 Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio per riassunto (se coniugati)
- 5 Contratti di locazione
- 6 Visure ipotecarie – Elenco formalità e singole note
  - 6.1 Lotto 1-2-3
  - 6.2 [REDACTED]
  - 6.3 Lotto 5-6-7
  - 6.4 [REDACTED]
  - 6.5 Lotto 9
  - 6.6 [REDACTED]
7. Formalità pregiudizievoli
  - 7.1 Lotto 1-2-3
  - 7.2 Lotto 4-5-6-7-8-9-10-11-12
  - 7.3 Lotto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
8. Estratti P.R.G.C.
  - 8.1 Castagneto Po - Lotto 1-2-3
  - 8.2 Chivasso – parte relativa ai terreni - Lotto 4-5-6-7
  - 8.3 Chivasso – parte relativa ai fabbricati - Lotto 8-9-10-11-12
9. Rilievo con punti di ripresa fotografici e relazione fotografica
  - 9.1 Lotto 1-2-3
  - 9.2 Lotto 4
  - 9.3 Lotto 5
  - 9.4 Lotto 6
  - 9.5 Lotto 7
  - 9.6 Lotto 8
  - 9.7 Lotto 9
  - 9.8 Lotto 10-11-12
- 10 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- 11 Riferimenti per valori di mercato degli immobili
  - 11.1 Lotto 1-2-4-5-6-7
  - 11.2 Lotto 3
  - 11.3 Lotto 8
  - 11.4 Lotto 9
  - 11.5 Lotto 10-11-12

ASTE  
GIUDIZIARIE



65  
Pubblicazione o riproduzione

