

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dr.ssa Nicoletta ALOJ

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 373/2023

Promossa da



Contro



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

INDICE DELLA RELAZIONE

PREMESSA pag. 02

SINTESI ACCERTAMENTI PERITALI pag. 06

CAPITOLO I – LOTTO A

Trattazione quesiti peritali

01) Identificazione - dati catastali – conformità catastale	pag.	09
02) Titolarità – Ventennio - Continuità art. 2650 cc – Conformità art. 567 cpc	pag.	10
03) Descrizione	pag.	15
04) Stato di possesso	pag.	17
05) Oneri e vincoli giuridici	pag.	17
06) Procedimenti giudiziari e spese condominiali	pag.	21
07) Situazione edilizia e urbanistica	pag.	21
08) Regolarità edilizia e urbanistica	pag.	22
09) Stima	pag.	23
10) Vincoli Legge Bilancio 178/2020	pag.	26

CAPITOLO II – LOTTO B

Trattazione quesiti peritali

01) Identificazione - dati catastali – conformità catastale	pag.	28
02) Titolarità – Ventennio - Continuità art. 2650 cc – Conformità art. 567 cpc	pag.	48
03) Descrizione	pag.	60
04) Stato di possesso	pag.	72
05) Oneri e vincoli giuridici	pag.	73
06) Procedimenti giudiziari e spese condominiali	pag.	77
07) Situazione edilizia e urbanistica	pag.	78
08) Regolarità edilizia e urbanistica	pag.	81
09) Stima	pag.	85
10) Vincoli Legge Bilancio 178/2020	pag.	86

MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI pag. 92

INDICE ALLEGATI pag. 93

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina del 12/02/2024.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel **Comune di Bardonecchia (TO)**, pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - **Circoscrizione di Susa**.

Il pignoramento immobiliare **trascritto il 22/05/2023 ai n.ri 3374/4104** ha per oggetto i beni immobili posti in Bardonecchia (TO) – Via Pietro Micca n. 50 e censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- **Relativamente il debitore VALT Giacomo - la piena proprietà**
 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2
 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1
 - Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 120
 - Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 121
 - Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1
 - Area Urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 9
- **Relativamente la debitrice FAURE Maria Grazia - la piena proprietà**
 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2
 - Area Urbana Foglio 30 n. 1581

Si precisa che il Foglio 30 n. 59 sub. 131 e il Foglio 30 n. 1596 sub. 2 sono tra loro graffati e costituiscono quindi un'unica entità immobiliare, anche se nella nota di trascrizione del pignoramento gli stessi potrebbero sembrare due immobili diversi.

Nella nota non stata infatti specificata la “graffatura” tra l'immobile n. 1 (Foglio 30 n. 1596 sub. 2) e l'immobile n. 2 (Foglio 30 n. 59 sub. 131), entrambi dell'unità negoziale n. 1.

Quanto sopra non costituisce un errore sostanziale, ma potrebbe generare confusione.

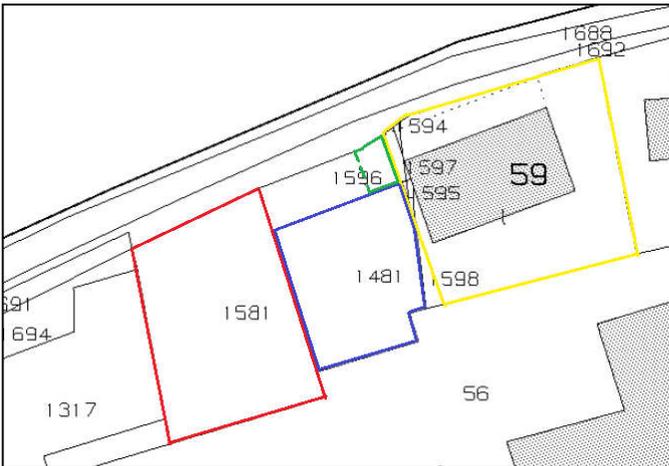
L'atto di pignoramento è comunque corretto poiché nell'elenco delle unità è specificato che il primo immobile del Foglio 30 n. 1596 sub. 2 è graffato al secondo immobile del Foglio 30 n. 59 sub. 131.

PRECISAZIONE SULLA SUDDIVISIONE DEI LOTTI NELLA TRATTAZIONE PERITALE

I beni oggetto di procedura sono tutti posti in Bardonecchia (TO) - Via Pietro Micca.



[Immagine estratta da Google Maps]



[Estratto di mappa catasto terreni]

Le unità immobiliari del Foglio 30 n. 59 subb. 1, 2, 120, 121 e Foglio 30 n. 59 sub. 131 graff. n. 1596 sub. 2 sono tutte parte del Condominio di Via Pietro Micca n. 50 che insiste sul mappale 59 (parte contornata in giallo).

L'autorimessa del Foglio 30 n. 1596 sub. 1 insiste sul mappale 1596 (parte contornata in verde), è interrata poiché collocata sotto una parte dei sovrastanti posti auto realizzati a raso del sedime stradale della Via Pietro Micca (posti auto non oggetto di procedura).

L'ingresso al box prospetta sull'area del Foglio 30 n. 1481 sub. 9 (parte contornata in blu) che è a sua volta collegata alla limitrofa area Foglio 30 n. 1581 (parte contornata in rosso).

Allo stato attuale per poter accedere all'autorimesse sopra descritta e all'area del mappale 1581 è quindi necessario transitare dal mappale 1481 a suo volta attraverso l'area a sud del mappale 59 che si collega alla Via Pietro Micca per tramite di una rampa collocata sul fronte est del

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

fabbricato.

Il mappale 1581 è stato generato per il frazionamento di due aree esterne (mappali 1083 e 1317) in origine accluse al

I mappali 1481 e 1596 erano un tempo acclusi al Condominio di Via Pietro Micca n. 50 (edificio del mappale 59), mentre l'area del mappale 1581 era un tempo parte del Condominio denominato "Melmise" formato dalla porzione ad est della casa di Via Montello n. 58.

Le vicissitudini del mappale 1581 sono diverse rispetto a quelle dei beni dei mappali 1481, 1596 e 59 e per tal motivo la scrivente ha ritenuto opportuno suddividere la trattazione del quesito peritale in due distinti Capitoli narrativi:

Capitolo I – Trattazione del quesito peritale LOTTO A

Area Urbana Foglio 30 n. 1581

Capitolo II – Trattazione del quesito peritale LOTTO B

Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2, Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1, Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2, Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 120, Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 121, Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1, Area Urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 9

I beni del Lotto B sono suddivisi sin da ora nei seguenti Sub-Lotti:

LOTTO B.1 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2 e magazzini Foglio 30 n. 59 sub. 120 et 121

LOTTO B.2 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1

LOTTO B.3 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2

LOTTO B.4 - Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1

LOTTO B.5 - Area Urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 9

La formazione di unico Lotto per le unità sub. 131-120 et 121 viene sin da ora formulata poiché i magazzini 120 et 121 formano oggi unica entità immobiliare in quanto demoliti i muri divisorii e all'interno sono alloggiati gli impianti di produzione acqua calda dell'alloggio sub. 131.

Per le modalità di vendita dei LOTTI si rimanda al relativo paragrafo a pag. 92

QUADRO RIASSUNTIVO ACCERTAMENTI PERITALI

In BARDONECCHIA (TO) - PIENA PROPRIETÀ

LOTTO A **Valore Vendita Giudiziaria € 58.000,00**

Via Pietro Micca snc (pressi civico n. 50) – Area Urbana

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 1581

LOTTO B.1 **Valore Vendita Giudiziaria € 153.000,00**

Via Pietro Micca n. 50 - Alloggio con cantina e magazzino

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2 e F. 30 n. 59 sub. 120 et 121

LOTTO B.2 **Valore Vendita Giudiziaria € 198.000,00**

Via Pietro Micca n. 50 - Alloggio

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 59 sub. 1

LOTTO B.3 **Valore Vendita Giudiziaria € 170.000,00**

Via Pietro Micca n. 50 - Alloggio con cantina

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 59 sub. 2

LOTTO B.4 **Valore Vendita Giudiziaria € 23.000,00**

Via Pietro Micca snc (pressi civico n. 50) – Autorimessa

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 1596 sub. 1

LOTTO B.5 **Valore Vendita Giudiziaria € 10.000,00**

Via Pietro Micca snc (pressi civico n. 50) – Area Urbana

Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 1481 sub. 9

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita

Lotto A-Lotto B	Corrisponde, ma per il Lotto B.5 sussiste errore nell'atto di provenienza che costituisce pregiudizio per la vendita.
------------------------	---

Comproprietari non eseguiti

Lotto A-Lotto B	Non sussistono comproprietari non eseguiti
------------------------	--

Documentazione ex art. 567 cpc

Lotto A	Non completa ed errata relativamente un atto di provenienza a favore dei soggetti che hanno venduto nel 2014 l'area alla debitrice
Lotto B.1-B.3	Completa
Lotto B.2-B.4	Non è corretta relativamente i dati dei titoli di provenienza
Lotto B.5	Non completa poiché manca la ricostruzione del ventennio e non è stato segnalato l'errore dell'atto di provenienza (errore individuabile solo dagli accertamenti peritali)

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc

Lotto A	Non è stato possibile accertare con precisione le quote di proprietà dei soggetti che hanno venduto nel 2014 l'area alla debitrice
Lotto B.1 –B.2-B.3-B.4	Sussiste
Lotto B.5	Tutti i trasferimenti intercorsi tra il 2003 e il 2023 sono trascritti, ma l'atto in favore del debitore è errato

Formalità pregiudizievoli cancellabili alla vendita

Lotto A-B.1-B.4-B.5	Nota del 22/05/2023 n.ri 3374-4104 (pignoramento)
Lotto B.2-B.3	Nota del 16/01/2012 n.ri 53-385 (ipoteca) Nota del 22/05/2023 n.ri 3374-4104 (pignoramento)

Formalità non cancellabili alla vendita

Lotto A	Nota del 04/10/2013 n.ri 5018-6648 (vincolo indivisibilità)
Lotto B.1-B.2-B.3-B.5	Nota del 04/10/2013 n.ri 5010-6634 (vincolo indivisibilità)
Lotto B.4	Nessuna

Stato di occupazione

Lotto A-B.4-B.5	Libero
Lotto B.1	Occupato contratto 4+4 opponibile
Lotto B.2	Contratto turistico 18 mesi opponibile
Lotto B.3	Occupato contratto 4+4 opponibile

CAPITOLO I

Trattazione del quesito peritale LOTTO A

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PARAGRAFO 1

IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Il CTU identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

In **Bardonecchia (TO) – Via Pietro Micca s.n.c.** (pressi civico n. 50), la **piena ed esclusiva proprietà** di **AREA URBANA** coerente con Via Pietro Micca e mappali 1596, 1481, 56, 1578, 1317 e 1694 tutti del Foglio 30 (*cf. doc. 3A*).

Dati di censimento attuali

L'unità è censita

- Al **Catasto Terreni** del Comune di Bardonecchia – Sezione Censuaria Bardonecchia **Foglio 30 n. 1581** – Ente urbano di 436,00 mq (*cf. doc. 4A*).
- Al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Bardonecchia **Foglio 30 n. 1581** - categoria F/1 di 412,00 mq costituita con la denuncia n. 4354.1/2014 del 20/10/2014 protocollo n. TO0363132 (*cf. doc. 5A*).

Rappresentazione grafica

La rappresentazione grafica, trattandosi di area urbana, è indicata nell'elaborato planimetrico presentato con la denuncia sopra indicata (*cf. doc. 6A*).

Dati di derivazione

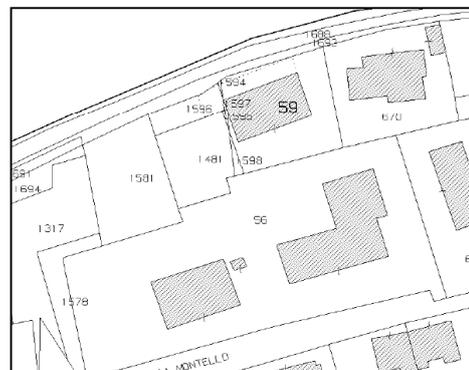
Il terreno in questione era un tempo una parte di una più ampia area costituente pertinenza del fabbricato denominato “*Condominio Melmise*” formato dalla porzione ad est della casa ubicata oggi in Via Montello n. 58.

L'attuale mappale 1581 è stato generato da una porzione del mappale 1317 e da una porzione della particella 1083 con il Tipo Mappale n. 348580.2/2014 del 09/10/2014 prot. n. TO0348580.

Mappa precedente il frazionamento del 2014



Mappa Attuale



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Con la succitata pratica gli originari mappali n.ri 1083 di 338 mq e 1317 di 841 mq sono stati frazionati insieme per formare le particelle n. 1317 di 493 mq, n. 1578 di 250 mq, n. 1579 di 88 mq e n. 1580 di 348 mq; con la stessa pratica i mappali n.ri 1580 e 1579 sono stati tra loro uniti per formare l'attuale Ente Urbano n. 1581 di 436 mq e su questo poi denunciata l'area urbana Foglio 30 n. 1581 di 412 mq.

Il mappale n. 1083 è stato censito in Banca Dati in epoca anteriore la meccanizzazione dell'impianto catastale (01/06/1976) ed era già un'area fabbricabile di 338 mq.

Il mappale 1317 è stato invece, generato con la variazione n. 66752.1/2001 del 14/12/2001 protocollo n. 4911 e, secondo la Banca Dati, comprende le particelle n.ri 44, 1024, 1046, 1047, 1048, 1058 e 766 del Foglio 30 Catasto Terreni.

I mappali n. 44 di 12 mq, n. 1024 di 110 mq, n. 1046 di 249 mq, n. 1048 di 344 mq, n. 1058 di 41 mq, n. 766 di 28 mq e n. 1047 di 57 mq hanno formato la particella n. 1317 di mq 841 e tutti erano già censiti alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale del 01/06/1976.

Regolarità catastale

L'area urbana oggetto di procedura è correttamente intestata alla debitrice esecutata.

Si segnala che manca allineamento di superficie tra l'ente urbano del Catasto Terreni e l'area urbana del Catasto Fabbricati.

Il terreno - ente urbano - ha una superficie catastale di 436 mq, mentre l'area ivi collocata ha una superficie di 412,00 mq catastali.

La debitrice ha acquisito, secondo quanto indicato nel relativo titolo di provenienza, il terreno di 436 mq censito al Catasto Terreni Foglio 30 n. 1581 con relativa area urbana censita al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 1581.

Sul mappale n. 1581 non risultano sussistere ulteriori beni.

La differenza tra le aree sopra indicata potrebbe quindi, esser un errore all'atto di censimento dell'area urbana disegnata verosimilmente nell'elaborato estraendo la stessa dall'estratto di mappa e misurando graficamente il relativo risultato.

Si rileva inoltre, che sul terreno è presente una piccola casetta realizzata con una struttura in legno nonché un piccolo magazzino in muratura aderente al muro di contro-terra verso la strada con area antistante recintata da rete metallica.

Trattasi di edificazioni non legittimate in linea edilizia e per tal motivo la scrivente non ha provveduto alla relativa denuncia catastale.

PARAGRAFO 2

TITOLARITÀ ATTUALE E VENTENNALE

Il CTU indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprie-

tari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

Titolarità attuale e provenienze

Il bene è di proprietà per l'intero della debitrice esecutata, [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Cesare BIONDO del 03/08/2017 rep 4451 – trascritto il 01/09/2017 ai n.ri 4708-6310 (cfr. doc. 2A).

Con il citato atto, la debitrice esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'area urbana sopra descritta da [REDACTED]

I precitati soggetti hanno contestualmente ceduto la capacità edificatoria del mappale n. 1317 Foglio 30 in favore del terreno compravenduto.

In sede di atto, la debitrice ha dichiarato di esser coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

L'area in trattazione, come sopra già indicato, è stata generata nel 2014 dai mappale n.ri 1083 e 1317, quest'ultimo a sua volta generato nel 2001 dalle particelle n.ri 44, 1024, 1046, 1048, 1058, 766 e 1047 del Foglio 30.

Dette particelle erano un tempo una parte dell'area costituente pertinenza del fabbricato denominato oggi "Condominio Melmise" formato dalla porzione ad est della casa di Via Montello n. 58 (ex civico n. 48 ex Via Pietro Micca n. 42).

Per quanto è stato possibile comprendere si riferisce che la casa di Via Montello n. 58 era, e pare lo sia tutt'oggi, costituita da due porzione aderenti tra loro, ma di due diverse proprietà.

All'edificazione pare che la proprietaria del terreno fosse di [REDACTED] la quale ha istituito il diritto di enfiteusi della porzione ad ovest in favore della [REDACTED] e della porzione ad est in favore della Società [REDACTED] (anni '70).

Ogni singola porzione del fabbricato suddetto aveva le proprie aree pertinenziali.

La porzione ad est di detto fabbricato è stata poi acquisita in proprietà dalla predetta [REDACTED] per affrancazione di enfiteusi con la scrittura privata autenticata nelle firme in data 10-17-25/07/1975 dal Notaio Ignazio SEMINO di Genova – trascritta il 09/08/1975 ai n.ri 3350-3859.

Detto atto costituisce, a parere del CTU, il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio poiché l'affrancatura costituisce agli effetti di legge il trasferimento della piena proprietà all'enfiteuta.

La Società Semplice [REDACTED], secondo l'atto suddetto, ha acquisito metà della casa ad

est di Via Pietro Micca n. 42 con annessi distacchi verso altre proprietà e giardini.

Nella nota di trascrizione della suddetta scrittura privata il distacco viene individuato al Catasto Terreni al Foglio 30 n. 1023 e i giardini al Foglio 30 n.ri 44, 1024, 1046, 1048, 1058 e 766 sempre al Foglio 30 del Catasto Terreni. Nella nota manca il terreno n. 1047.

Successivamente, la "[REDACTED]" ha trasformato e poi mutato la denominazione sociale prima in "[REDACTED]" e poi in "[REDACTED]" (note di trascrizione del 22/10/1979 n.ri 5231-4421 e poi del 23/07/1985 n.ri 2408-3004).

In data 30/12/1985 con l'atto a rogito Notaio Rosa VOIELLO di Genova (n. repertorio non riportato in nota), trascritto il 30/01/1986 ai n.ri 666-742, la predetta Società è stata liquidata con assegnazione ai singoli soci della metà della casa ad est di Via Pietro Micca n. 42 già Via Montello n. 48 con tutti gli annessi distacchi, giardini e terrazzi.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto, i distacchi/giardini/terrazzi vengono individuati al Catasto Terreni Foglio 30 n. 44, 1024, 1046, 1047, 1048, 1058, 1083 e 766 del Foglio 30.

Il terreni che hanno originario poi il mappale n. 1317, diversamente dalla nota precedente, sono tutti indicati nella trascrizione del titolo, compreso il mappale n. 1047.

Con detto atto, la casa è stata quindi assegnata ai soci in proprietà/usufrutto secondo le seguenti quote:

- Per $3/15$ ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]
– tutti con l'usufrutto parziale sulla metà di ciascuna quota in favore di [REDACTED]
- Per $2/15$ ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]
con l'usufrutto totale su ciascuna quota in favore di [REDACTED]

Con l'atto a rogito Notaio Rosa VOIELLO di Genova del 31/12/1991 (n. repertorio non riportato in nota), trascritto il 25/01/1992 ai n.ri 950-1082, la precitata MORELLO Maria Grazia ha venduto la sua quota di proprietà pari $9/45$ a [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari a $3/45$ ciascuno, con usufrutto totale in favore di [REDACTED]

Con lo stesso atto, il sopra indicato [REDACTED] ha venduto la sua quota di proprietà pari $9/45$ a [REDACTED] per $6/45$ dell'intero e la restante quota di $3/45$ in parti uguali a [REDACTED]

Gli atti di trasferimento intercorsi tra il 1985 e il 2014 non sono molto precisi e per poter contestualizzare gli stessi sarebbe stato necessario conoscere con precisione la realtà immobiliare del fabbricato di Via Montello n. 58.

In data 03/08/2017 con l'atto a rogito Notaio Cesare BIONDO rep 4451 – trascritto il 01/09/2017 ai n.ri 4708-6310 (cfr. doc. 2A) – la debitrice esecutata ha acquisito da [REDACTED] la piena proprietà dell'area in trattazione.

Nell'atto viene indicato che i venditori sono proprietari di quanto trasferito: *“in forza degli atti tutti a rogito Notaio Rosa Voiello di Genova in data 30 dicembre 1985, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Susa in data 30 gennaio 1986 ai numeri 742/666; in data 31 dicembre 1991, trascritto presso la suddetta agenzia del territorio in data 25 gennaio 1992 ai numeri 1.083/951, in data 31 dicembre 1991, trascritto in data 25 gennaio 1992 ai numeri 1.082/950; in data 30 giugno 1999, repertorio numero 64.171, trascritto in data 26 luglio 1999 ai numeri 5.479/3.731 ed in data 30 dicembre 2014, repertorio numero 25.092/92.005, trascritto in data 23 gennaio 2015 ai numeri 544/437, e successiva riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora pagani angelica, già nata a Milano il 4 luglio 1924, deceduta in data 6 agosto 2015”.*

Si segnala che l'atto del 30.06.1999 rep. 64171 trascritto il 26/07/1999 ai n.ri 5.479/3.731 indicato come provenienza in favore dei venditori non è riferito ai terreni in esame e ai proprietari dell'epoca, ma trattasi di un mutamento di ragione sociale della Società Girasoli, proprietaria verosimilmente della porzione ad ovest della casa di Via Montello n. 58.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Per quanto sopra già relazionato si riferisce che non è stato possibile ricostruire con assoluta certezza i passaggi che hanno determinato le quote di proprietà dei soggetti che nel 2014 hanno venduto l'area in trattazione alla debitrice esecutata.

Nelle note di trascrizione degli atti intercorsi tra il 1985 e il 1991 manca inoltre, un terreno che ha generato poi nel 2001 l'area da cui deriva l'attuale mappale 1581.

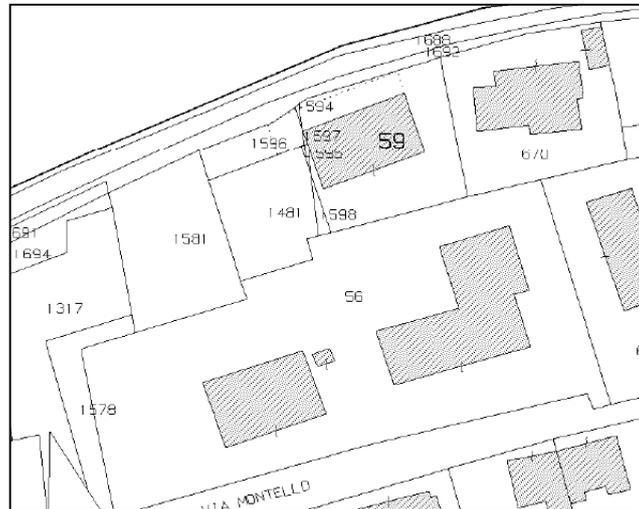
Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Nel Certificato ex art. 567 c.p.c. sono state riportate le provenienze in favore dei soggetti che hanno venduto l'area alla debitrice così come precisamente indicate nel titolo di acquisto a rogito Notaio BIONDO del 03/08/2017 rep 4451.

La Certificazione riporta quindi, come provenienza anche l'atto rogito Notaio VOIELLO del 30.06.1999 rep. 64171 (trascritto il 26/07/1999 ai n.ri 5.479/3.731) che non riguarda però il terreno in questione.

Il bene in trattazione, come sopra già indicato, è censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di 436 mq, mentre l'area urbana ivi collocata ha una superficie catastale di 412,00 mq.

La differenza rilevata è probabilmente conseguenza di un errore all'atto di censimento al Catasto Fabbricati (*vedasi paragrafo 1*).



L'area è posta al piano interrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca.



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Il dislivello tra il piano di calpestio del terreno in questione e quello del sedime stradale è protetto da muro di contro-terra (fronte nord).

I fronti a ovest e sud sono delimitati, mentre quello ad est verso il mappale 1481 non è recintato. L'area ha accesso dalla pubblica Via attraverso la rampa carraia e l'area esterna dello stabile di Via Pietro Micca n. 50, nonché attraverso il limitrofo terreno Foglio 30 n. 1481.

Trattasi di fatto di un'area interclusa il cui accesso attraverso il Condominio di Via Pietro Micca n. 50 nonché attraverso il terreno Foglio 30 n. 1481 non è regolamentato e/o statuito mediante titoli che conferiscano all'unità una servitù o un eventuale diritto di passaggio carraio e/o pedonale.

L'unità è costituita da un terreno sistemato a verde con alcune piantumazioni di alto fusto.

Sull'area è presente una piccola casetta realizzata con una struttura in legno nonché un piccolo magazzino in muratura aderente al muro di contro-terra verso la strada con zona antistante recintata.

Trattasi di edificazioni non legittimate in linea edilizia, come indicato nel successivo paragrafo 8.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1A).

PARAGRAFO 4

STATO DI POSSESSO

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

L'area urbana non risulta esser oggetto di contratti di locazione o comodati d'uso gratuito registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

PARAGRAFO 5

ONERI E VINCOLI GIURIDICI

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

Diritti reali e di godimento

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli edilizi, urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'area perizianda.

Sussiste **vincolo di indivisibilità** statuito a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55374 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5018-6648 (cfr. doc. 7A).

Il vincolo è stato costituito per l'edificazione di casa unifamiliare con autorimessa interrata da realizzare in parte sul mappale 1317 e in parte sul limitrofo mappale 1481 (Lotto B.5 della presente relazione).

In data 08/08/2013 al protocollo n. 33/2013 è stata infatti, presentata la richiesta di edificazione di casa unifamiliare sul mappale 1317 con annessa autorimessa interrata da realizzare in parte sotto lo stesso mappale 1317 e in parte sotto il suddetto mappale n. 1481.

I proprietari del terreno hanno vincolato la futura autorimessa alla futura casa unifamiliare, mentre i proprietari del mappale 1481 hanno vincolato le future autorimesse interrate allo stesso mappale alla casa di Via Pietro Micca n. 50 (atto Notaio Morano del 10/09/2013 rep. 55373 trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634).

La pratica è stata registrata sotto i nominativi di [REDACTED] con l'indirizzo di Via Montello e risulta esser stata archiviata poiché non completata.

La realizzazione della casa e dell'autorimessa interrata non ha avuto corso.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'area non risulta esser compresa in edificio condominiale.

Tuttavia, il CTU ritiene opportuno precisare che il bene in esame deriva dal frazionamento di aree che in origine costituivano, come precisato nel paragrafo 1, i distacchi e giardini della porzione ad est della casa di Via Montello n. 58, denominata nei vari titoli consultati come "Condominio Melmise".

Non si conoscono i dati del regolamento di condominio di detto edificio, pertanto non è possibile affermare con certezza che degli originari distacchi/giardini da cui poi stralciata l'area in questione non fossero effettivamente parte del suddetto condominio e disciplinati da disposizioni contenute in un eventuale regolamento.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Trascrizione del 22/05/2023 Registro Particolare 3374 Registro Generale 4104

Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino – rep. 9278 del 04/05/2023.

A favore: [REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto contro debitrice esecutata relativamente per la piena proprietà dell'area in trattazione.

Il pignoramento grava anche sui beni del LOTTO B della presente relazione.

Si precisa che la cancellazione delle formalità sarà a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria).

Formalità che non potranno essere cancellate

Sussiste vincolo di indivisibilità a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55374 - **trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5018-6648** – già in precedenza indicato.

Detto vincolo è stato trascritto sul terreno n. 1317 da cui costituita l'area oggetto della presente in favore del Comune di Bardonecchia (sede Bardonecchia – c.f. 86501270010) contro la nuda proprietà pari 1/3 ciascuno in capo a [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto sull'intero in capo a [REDACTED]

Per i dettagli del vincolo si rimanda a quanto già relazionato nel precedente sub-paragrafo dei vincoli edilizi.

Si riferisce inoltre, che contestualmente al trasferimento dell'area in trattazione (atto rogito Notaio Cesare BIONDO del 03/08/2017 rep 4451 – *cf. doc. 2A*) la debitrice ha acquisito la **capacità edificatoria del terreno Foglio 30 n. 1317.**

La cessione della capacità edificatoria è stata **trascritta il 01/09/2017 ai n.ri 4709-6311** in favore della debitrice e contro [REDACTED]

[REDACTED] a carico del terreno Foglio 30 n. 1317 in favore del Terreno Foglio 3 n.

1581.

La cessione di cubature o trasferimento di volumetria è un accordo negoziale fra privati con cui il proprietario di un'area adiacente, totalmente o anche solo parzialmente, cede la potenzialità edificatoria del proprio terreno ad altro terreno.

L'effetto traslativo della cessione di volumetria è solo il risultato ultimo di una combinazione di due distinti atti fra loro strettamente interconnessi.

Al primo atto di natura privatistica che viene redatto innanzi ad un Notaio e con cui i proprietari volontariamente limitano la potenzialità edificatoria di un terreno in favore di un altro, segue il secondo atto, di natura pubblica, consistente in un provvedimento amministrativo col quale il Comune autorizza l'edificazione su uno dei terreni di un fabbricato (o l'ampliamento di uno preesistente) con cubatura maggiorata.

Il rilascio del Permesso Edilizio con volumetria "maggiorata" assurge quindi, a *condicio iuris* del negozio stesso.

La cessione è quindi, fine a se stessa se non sarà poi sfruttata in linea edilizia.

Gli effetti che derivano dalla cessione di cubatura hanno carattere definitivo ed irrevocabile ed integrano una qualità oggettiva dei terreni producendo la maggiorazione o minorazione permanente della loro utilizzazione edilizia.

L'area oggetto di procedura ha quindi la capacità edificatoria del terreno Foglio30 n. 1317.

Con l'atto sopra indicato è stato inoltre, **concesso alla debitrice** – quale proprietaria del terreno n. 1581 *"Il diritto di costruire sul confine tra i mappali 1581 e 1317 in deroga alle distanze legali con la possibilità di realizzare e costituire servitù a carico del suddetto mappale 1317 per il passaggio interrato delle utenze, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, fognatura, acquedotto, Enel ecc."*.

Nulla viene indicato in merito ad una eventuale servitù di passaggio pedonale e/o carraio.

L'accordo tra proprietari confinanti con cui si autorizza a costruire a distanza inferiore rispetto quella prevista dalla Legge o si autorizza il passaggio di condotte non è strumento idoneo per assicurare la stabilità nel tempo di quanto concesso.

L'accordo, per esser opponibile a terzi e/o agli aventi causa, a parere del CTU scrivente, deve necessariamente esser trascritto.

Nel caso in esame non risulta nessuna specifica trascrizione relativa la deroga indicata nell'atto suddetto o relativa alla servitù di condotta.

A favore della debitrice, con riserva di nominare altra persona, società od ente quale acquirente definitivo, del terreno oggetto della presente sussiste anche la **trascrizione n.ri 4710-6312 del**

01/09/2017 dipendente dalla scrittura con sottoscrizione autenticata dall'atto rogito Notaio Cesare BIONDO del 03/08/2017 rep. 4453 relativa la "promessa in vendita di cessione cubatura" a carico del terreno Foglio 30 n. 765 e contro [REDACTED]

A seguito di detta promessa non è stato poi stipulato relativo atto di cessione.

PARAGRAFO 6

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI E SPESE CONDOMINIALI

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

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando. La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Spese condominiali

L'area non risulta esser parte di edificio condominiale.

PARAGRAFO 7

SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

Il CTU indichi le partiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Situazione urbanistica

L'area in esame è collocata in zona normativa 3C3 del Piano Regolatore Generale Vigente.



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Per le prescrizioni normative relative l'area urbana si rimanda nel dettaglio al Certificato di destinazione urbanistica allegato (*cf. doc. 8A*).

Si precisa che attualmente è in corso la procedura di revisione generale del PRGC. E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà del Lotto B.4 verifichi preliminarmente lo stato di detta revisione per i necessari aggiornamenti.

Situazione edilizia

Agli atti dell'archivio edilizio comunale risulta esser stata presentata in data 08/08/2013 al protocollo n. 33/2013 la richiesta di edificazione edificio unifamiliare con annessa autorimessa interrata in parte sotto il mappale 1317 e in parte sotto il mappale n. 1481 (Lotto B.5 della presente relazione).

Per la realizzazione di detto immobile i proletari delle due suddette particella hanno sottoscritto vincolo di indivisibilità delle future autorimesse mediante atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 e 55374 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634 e ai 5018-6648 (*vedasi precedente paragrafo 5*).

La pratica è stata archiviata poiché non completata.

Note del CTU

Si precisa che l'accesso agli atti non viene eseguito dal CTU per consultazione diretta della banca dati dell'Archivio Edilizio Comunale.

Tutti i dati e documenti sopra riportati sono stati riferiti dal Tecnico Comunale.

Non si esclude che possano sussistere ulteriori pratiche non riferite al CTU scrivente.

PARAGRAFO 8

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

Regolarità e regolarizzazione urbanistica

Non si rilavano irregolarità di natura urbanistica che possano pregiudicare la trasferibilità dei beni in trattazione.

Regolarità e regolarizzazione edilizia

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Sull'area è presente una piccola casetta realizzata con una struttura in legno nonché un piccolo magazzino in muratura aderente al muro di contro-terra verso la strada con zona antistante recintata con rete metallica.

Trattasi di edificazioni non legittimate in linea edilizia.

Si segnala, per mera precisione, che la proprietà del terreno confinante mappale 1481 (Lotto B.5 della presente) ha richiesto la realizzazione sul confine con il mappale in trattazione di una recinzione che non è mai stata collocata oppure o è stata posta in essere e poi rimossa (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 101 del 27/08/2020).

L'assenza della recinzione deve essere regolarizzata dalla proprietà del Lotto che ha inoltrato relativa richiesta.

Le piccole costruzioni presenti sull'area in trattazione potranno essere sanate presentando entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento relativa richiesta di regolarizzazione, così come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività di regolarizzazione può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 3.000,00-4.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, ecc.).

Precisazione del CTU

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Certificazione energetica

L'area in trattazione non rientra tra le categorie per cui richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

PARAGRAFO 9

VALUTAZIONE

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

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri ad esso

simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, ecc.

Le aree edificabili hanno un valore ricompreso tra 80-120,00 €/mq e per il caso in esame occorrerà anche considerare che la stessa area ha acquisito la capacità edificatoria del mappale confinate Foglio 30 n. 1317 (vedasi precedente paragrafo 5).

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Cesare BIONDO del 03/08/2017 rep 4451 viene indicato che la capacità edificatoria trasferita aveva un valore pari a € 49.232,00 come da perizia redatta dal [REDACTED] con studio in [REDACTED] e dal medesimo asseverata avanti al Cancelliere del Tribunale di Torino, Sezione di Susa in data 09/05/2012 con il cronologico n. 162.

Nell'atto è stato inoltre, indicato il valore del terreno pari a € 35.768,00 e che il soggetto venditore concedeva la deroga dalla distanza di confine verso il mappale 1317 e la servitù di passaggio di condotte.

La deroga e la servitù non sono state trascritte, pertanto le stesse potrebbero allo stato attuale non avere efficacia.

Occorre inoltre, considerare che il terreno è di fatto intercluso e qualora la deroga alla distanza sopra indicata non sarà efficace, lo sfruttamento edilizio dello stesso potrà esser molto limitato nonostante la cubatura presente.

Il CTU osserva inoltre, che il lato ad est del lotto in questione confina con il mappale 1481 di proprietà del debitore esecutato, nonché marito della debitrice, e lo sfruttamento edilizio all'epoca dell'acquisto sarebbe stato ottimo poiché facilmente ottenibile la deroga da confine anche su tal fronte.

Allo stato attuale l'area dispone di una cubatura propria nonché una cubatura maggiorata che al 2017 aveva un valore pari a € 49.232,00.

Considerato il prezzo unitario delle aree edificabili il CTU scrivente stima prudenzialmente il valore unitario del terreno in €/mq 80,00.

Il valore della capacità edificatoria sarà quello dell'atto di compravendita deprezzato in funzione allo stato attuale dei luoghi.

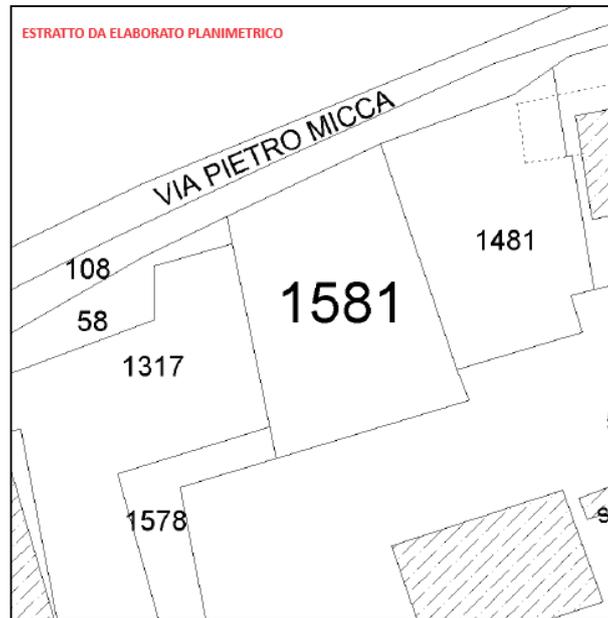
NOTE DEL CTU SULLA STIMA

Si rileva, come già indicato nel paragrafo 1, che non sussiste allineamento di superficie tra l'ente urbano del Catasto Terreni e l'area urbana del Catasto Fabbricati.

Il terreno - ente urbano 1581 - ha una superficie catastale di 436 mq, mentre l'area ivi collocata ha una superficie di 412,00 mq catastali.

Quanto sopra potrebbe esser conseguenza di un errore catastale della denuncia di censimento dell'area urbana (vedasi paragrafo 1).

Prudenzialmente la superficie di riferimento per la stima sarà quella dell'area urbana pari a mq 412,00.

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO A**Superficie Commerciale**

Superficie 1 – destinazione area urbana = 412,00 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Superficie 1	412,00 mq
Totale Superficie Commerciale	412,00 mq

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale

	Coeff.
Livello piano (riferimento piano stradale)	0,85
Età/qualità/stato di manutenzione	1,00
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,95
Stato di possesso (libero)	1,00
Altre limitazione derivanti da accessi/ ridotta superficie fondiaria / ecc.	0,85
Totale coefficiente adeguamento	0,69
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 4.000,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 2.000,00

VALORE DI MERCATO

Valore area n. 1581 = Sup. Commerciale x Valore unitario = € 32.960,00

Valore cubatura maggiorata (atto Not. BIONDO 2017) = € 49.232,00

Totale € 82.192,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Valore di mercato x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

€ 82.192,00 x 0,69) - € 4.000,00 = arr.

€ 58.000,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PARAGRAFO 10

VINCOLI LEGGE BILANCIO 178/2020

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

Il bene in esame è un area urbana non edificata, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

CAPITOLO II

Trattazione del quesito peritale LOTTO B

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PARAGRAFO 1**IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI**

Il CTU identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

LOTTO B.1

Nello stabile in Condominio di **Via Pietro Micca n. 50 – Bardonecchia (TO)** la **piena ed esclusiva proprietà** di

- Un **ALLOGGIO** posto al **piano seminterrato** rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa da cui ha diretto accesso, composto di: ingresso su soggiorno con zona cucina, disimpegno, due camere e due bagni.

Coerenze:

Area urbana Foglio 30 n. 59 sub. 134 da cui accede, disimpegno verso la cantina identificato al Foglio 30 n. 1596 sub. 3, corridoio verso i magazzini identificato come bene comune non censibile Foglio 30 n. 59 sub. 117, porzione del magazzino di seguito descritto per la parte identificata al Foglio 30 n. 59 sub. 121, centrale termica e vano scala identificati come bene comune non censibile Foglio 30 n. 59 sub. 122 e unità censita al Foglio 30 n. 59 sub. 123.

- Locale ad uso **CANTINA** posto al **piano seminterrato** rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa da cui ha accesso attraverso un disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 1596 sub. 3.

Coerenze:

Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1, terrapieno, porzione del magazzino di seguito descritto per la parte identificata al Foglio 30 n. 59 sub. 120 e disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 1596 sub. 3.

- Un **MAGAZZINO** posto al **piano seminterrato** rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa da cui ha accesso attraverso il disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 1596 sub. 3 e il disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 59 sub. 117 come bene comune non censibile.

Coerenze:

Terrapieno, cantina di altra unità, alloggio sopra descritto, disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 59 sub. 117 come bene comune non censibile a cui unificato per demolizione dei tramezzi divisorii e cantina sopra descritta.

Dette unità sono parte dell'edificio in Condominio di Via Pietro Micca n. 50 disciplinato dalla disposizione contenute nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658.

Nella planimetria acclusa al regolamento di condominio le porzioni sopradescritte non hanno identificazione alfa-numerica.

Sussistono alcune problematiche inerenti i beni comuni e l'area di accesso antistante l'alloggio, così come nel dettaglio relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

Dati censimento catastale attuali

Gli immobili sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bardonecchia (TO) come segue:

ALLOGGIO e CANTINA

Foglio 30 Particella 59 Sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2

Categoria A/2 - classe 1° - vani 4,50 – superficie catastale 84 mq (escluse aree scoperte 84 mq) – rendita € 557,77 (cfr. doc. 2B).

MAGAZZINO

Foglio 30 n. 59 Sub. 120 - Categoria C/2 - classe 1° - consistenza 6 mq - superficie catastale 7 mq – rendita € 15,80 (cfr. doc. 3B).

Foglio 30 n. 59 sub. 121 - Categoria C/2 - classe 1° - consistenza 10 mq - superficie catastale 12 mq – rendita € 26,34 (cfr. doc. 4B).

Rappresentazione grafica

Le unità sono rappresentate con le schede presentate a seguito della variazione protocollo n. TO0177703 del 18/03/2009 (cfr. doc. 5B planimetria sub. 131 - doc. 6B planimetria sub. 120 e doc. 7B planimetria sub. 121).

Dati di derivazione del Foglio 30 Particella 59 Sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2

L'immobile è stato oggetto della variazione di toponomastica n. 172840.1/2023 del 21/06/2023 (protocollo n. TO0172840) e della precedente variazione n. 646.1/2018 del 19/12/2017 protocollo n. TO0419225 eseguita per la modifica di identificativo e conseguente soppressione del Foglio 30 n. 59 sub. 118.

L'unità Foglio 30 n. 59 sub. 118 è stata a sua volta oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazioni del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione n. 179661.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329958 - modifica della toponomastica richiesta dal Comune

- Variazione n. 8451.1/2010 del 08/02/2010 protocollo n. TO0078509 - variazione di classamento

Il Foglio 30 n. 59 sub. 118 è stato generato dalla soppressione dei subb. 10, 11 et 12 eseguita con la variazione n. 14722.1/2009 del 18/03/2009 protocollo n. TO0177703 per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Il sub. 10 è stato censito prima della data di meccanizzazione dell'impianto catastale (30/06/1987) e, prima di esser soppresso per costituire il sub. 118, è stato oggetto della variazioni di classamento n. 176/15/1985 del 29/11/1985 e della successiva variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Le unità sub. 11 et 12 derivano entrambe dalla soppressione del sub. 7 eseguita con la pratica n. 723/1985 del 25/09/1985 per modifica della destinazione d'uso.

Il sub. 7 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987.

Dati di derivazione del sub. 120

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. 171629.1/2023 del 21/06/2023 protocollo n. TO0171629 - variazione di toponomastica
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione n. 179663.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329960 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune
- Variazione n. 8451.1/2010 del 08/02/2010 protocollo n. TO0078509 - variazione di classamento

L'unità è stata generata dalla soppressione dei subb. 10, 11 et 12 eseguita con la variazione n. 14722.1/2009 del 18/03/2009 protocollo n. TO0177703 per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Il sub. 10 è stato censito prima della data di meccanizzazione dell'impianto (30/06/1987) e, prima di esser soppresso per costituire il sub. 118, è stato oggetto delle variazioni del 29/11/1985 n. 176/15/1985 (classamento) e del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario).

Le unità sub. 11 et 12 sono state entrambe oggetto delle variazioni del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario) e n. 723.1/1985 del 31/12/1985 (classamento) e derivano dalla soppressione del sub. 7 eseguita con la pratica n. 723/1985 del 25/09/1985 per modifica della destinazione d'uso.

Il sub. 7 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987.

Dati di derivazione del sub. 121

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni:

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

- Variazione n. 172828.1/2023 del 21/06/2023 protocollo n. TO0172828 - variazione di toponomastica
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione n. 179664.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329961 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune
- Variazione n. 8451.1/2010 del 08/02/2010 protocollo n. TO0078509 - variazione di classamento

L'unità è stata generata dalla soppressione dei subb. 10, 11 et 12 eseguita con la variazione n. 14722.1/2009 del 18/03/2009 protocollo n. TO0177703 in atti dal 18/03/2009 per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Il sub. 10 è stato censito prima della data di meccanizzazione dell'impianto (30/06/1987) e, prima di esser soppresso per costituire il sub. 118, è stato oggetto delle variazioni n. 176/15/1985 del 29/11/1985 (classamento) e del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario).

Le unità sub. 11 et 12 sono state entrambe oggetto delle variazioni del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario) e n. 723.1/1985 del 31/12/1985 (classamento) e derivano dalla soppressione del sub. 7 eseguita con la pratica n. 723/1985 del 25/09/1985 per modifica della destinazione d'uso.

Il sub. 7 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987.

Regolarità catastale

Gli immobili sono tutti correttamente intestati al debitore esecutato per la piena proprietà.

La consistenza e la distribuzione interna dell'alloggio e della relativa cantina corrispondono ai luoghi, tranne per la cucina poiché chiusa mediante una porta. Trattasi di difformità edilizia non sanabile.

Circa il magazzino si riferisce che trattasi di due unità catastali distinte, ma di unico locale poiché demoliti i muri tramezzi che originariamente dividevano il sub. 120 dal sub. 121.

Sono stati anche rimossi i muri divisorii che separavano i subb. 120 et 121 dal disimpegno di ingresso individuato al Catasto Fabbricati come bene comune sub. 117.

Sussistono alcune problematiche relative al bene comune sub. 117 e al disimpegno di accesso identificato al Foglio 30 n. 1596 sub. 3.

Per il dettaglio di dette problematiche si rimanda a quanto relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

LOTTO B.2

Nello stabile in Condominio di **Via Pietro Micca n. 50 – Bardonecchia (TO)** la **piena ed esclusiva proprietà** di un **ALLOGGIO** posto al **piano rialzato (1° ft.)** rispetto il livello stra-

dale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa, composto di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Coerenze:

Affaccio su distacco verso la Via Pietro Micca, vano scala comune identificato al Foglio 30 n. 59 sub. 122, unità del Foglio 30 n. 59 sub. 2 e per i restanti due lati affaccio su area libera in parte privata in parte comune dell'edificio.

L'alloggio sopra descritto è parte dell'edificio in Condominio di Via Pietro Micca n. 50 disciplinato dalla disposizione contenute nel regolamento depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658.

Nella planimetria acclusa al succitato regolamento l'immobile *de quo* è identificato con il numero arabo 1 (uno).

L'unità ha accesso dal vano scala interno comune e, secondo la consistenza catastale attuale, non dispone di cantina pertinenziale come nel dettaglio relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

Dati censimento catastale attuali

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bardonecchia (TO) al **Foglio 30 Particella 59 sub. 1** - Categoria A/2 - classe 1° - vani 4 – superficie catastale 88 mq (escluse aree scoperte 84 mq) – rendita € 495,80 (*cf. doc. 8B*).

Rappresentazione grafica

L'unità è rappresentata con la scheda n. n. TO0344112 del 04/04/2007 (*cf. doc. 9B*).

Dati di derivazione

L'immobile è così censito dalla data di meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987 ed è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. 726/1985 del 25/09/1985 – variazione con causale non specificata
- Variazione n. 726/1985 del 31/12/1985 – variazione della consistenza
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Variazione n. 31263.1/2007 del 04/04/2007 protocollo n. TO0344112 – variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazione n. 16042.1/2008 del 04/04/2008 protocollo n. TO0228956 - variazione di classamento

- Variazione n. 179567.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329862 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune
- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione n. 171624.1/2023 del 21/06/2023 protocollo n. TO0171624 - variazione di toponomastica

Regolarità catastale

L'alloggio è correttamente intestato al debitore esecutato e quanto raffigurato nella planimetria non corrisponde ai luoghi per una lieve modifica interna relativa il muro divisorio tra il soggiorno e il disimpegno.

LOTTO B.3

Nello stabile in Condominio di **Via Pietro Micca n. 50 – Bardonecchia (TO)**, la **piena ed esclusiva proprietà** di:

- Un **ALLOGGIO** posto al **piano rialzato (1° f.t.)** rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa, composto di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Coerenze:

Affaccio su distacco verso la Via Pietro Micca, affaccio su area libera in parte privata in parte comune dell'edificio per due lati, unità del Foglio 30 n. 59 sub. 1 e vano scala comune identificato al Foglio 30 n. 59 sub. 122.

- Una **CANTINA** posta al **piano seminterrato** rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile da cui ha accesso attraverso un disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 59 sub. 122 come bene comune.

Coerenze:

Sottosuolo, altra cantina, corridoio di accesso individuato come bene comune Foglio 30 n. 59 sub. 122 ed altra cantina.

L'unità sopra descritta è parte dell'edificio in Condominio di Via Pietro Micca n. 50 disciplinato dalla disposizione contenute nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658.

Nella planimetria acclusa al succitato regolamento l'alloggio è identificato con il numero arabo 2 (due), mentre la cantina non ha una identificazione. La planimetria del piano seminterrato non riporta indicazioni alfa-numeriche dei vari locali ivi collocati.

L'alloggio ha accesso dal vano scala interno comune e la cantina da un corridoio comune servente anche altre pertinenze dell'edificio. Il vano scala e il corridoio sono identificati come bene comune non censibile al Foglio 30 n. 59 sub. 122.

Sussistono alcune problematiche inerenti detto corridoio, così come nel dettaglio relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

Dati di censimento attuali

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bardonecchia (TO) al **Foglio 30 n. 59 sub. 2** - Categoria A/2 - classe 1° - vani 5 – superficie catastale 90 mq (escluse aree scoperte 85 mq) – rendita € 619,75 (cfr. doc. 10B).

Rappresentazione grafica

L'unità è rappresentata con la scheda n. TO0656188 del 09/01/2013 (cfr. doc. 11B).

Dati di derivazione

L'immobile è così censito dalla data di meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987 ed è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Variazione n. 179568.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329863 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune
- Variazione n. 1548.1/2013 del 09/01/2013 protocollo n. TO0656188 - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazione n. 1801.1/2014 del 07/01/2014 protocollo n. TO0002697 - variazione di classamento
- Variazione n. 172814.1/2023 del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione n. 172814.1/2023 del 21/06/2023 protocollo n. TO0172814 - variazione di toponomastica

Regolarità catastale

L'immobile è correttamente intestato alla debitrice eseguita e quanto raffigurato nella planimetria corrisponde ai luoghi.

LOTTO B.4

In **Bardonecchia (TO) con accesso dalla rampa carraia dell'attiguo Condominio di Via Pietro Micca n. 50**, la **piena ed esclusiva proprietà** di una **AUTORIMESSA** privata posta al piano interrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e costituita da un unico locale.

Coerenze:

Terrapieno del mappale 1596, area urbana identificata la Foglio 30 n. 1481 sub. 9, muro perimetrale di confine verso le porzioni interrato dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50.

L'autorimessa non è compresa nel Condominio di Via Pietro Micca n. 50, ma accede dalla pubblica Via attraverso la rampa carraia e la parte dell'area esterna di detto stabile, nonché attraverso l'area urbana identificata al Foglio 30 n. 1481 sub. 9 (Lotto B.5 della presente relazione) su cui prospetta l'apertura di ingresso.

Per le problematiche relative l'accesso si rimanda a quanto nel dettaglio relazionale "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

Dati di censimento attuali

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bardonecchia (TO) al **Foglio 30 n. 1596 sub. 1** - Categoria C/6 - classe 3° - consistenza 17 mq - superficie catastale 22 mq – rendita € 149,26 (cfr. doc. 12B).

Rappresentazione grafica

L'unità è rappresentata con la scheda n. TO0177703 del 18/03/2009 che riporta come identificativo catastale sub. 119 (cfr. doc. 13B).

Dati di derivazione

L'immobile è stato oggetto della variazione n. 415.1/2018 del 19/12/2017 protocollo n. TO0419184 presentata per la modifica di identificativo e soppressione dell'unità Foglio 30 n. 1481 sub. 1.

L'unità Foglio 30 n. 1481 sub. 1 è stata sua volta oggetto della variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e della precedente variazione n. 184733.1/2015 del 21/07/2015 protocollo n. TO0328216 presentata per modifica identificativo con la conseguente soppressione del Foglio 30 n. 59 sub. 119.

Il Foglio 30 n. 59 sub. 119 è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. 179662.1/2011 del 29/03/2011 protocollo n. TO0329959 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune
- Variazione n. 8451.1/2010 del 08/02/2010 protocollo n. TO0078509 - variazione di classamento

L'unità sub. 119 è stata generata dalla soppressione dei subb. 10, 11 et 12 eseguita con la variazione n. 14722.1/2009 del 18/03/2009 protocollo n. TO0177703 per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Il sub. 10 è stato censito prima della data di meccanizzazione dell'impianto catastale (30/06/1987) e, prima di esser soppresso per costituire il sub. 118, è stato oggetto delle variazioni n. 176/15/1985 del 29/11/1985 (classamento) e del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario).

Le unità sub. 11 et 12 sono state entrambe oggetto delle variazioni del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario) e n. 723.1/1985 del 31/12/1985 (classamento) e derivano dalla soppressione del sub. 7 eseguita con la pratica n. 723/1985 del 25/09/1985 per modifica della destinazione d'uso.

Il sub. 7 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987.

Regolarità catastale

L'immobile è correttamente intestato al debitore esecutato e quanto raffigurato nella planimetria corrisponde ai luoghi.

LOTTO B.5

In **Bardonecchia (TO) con accesso dalle aree esterne dell'attiguo Condominio di Via Pietro Micca n. 50**, la **piena ed esclusiva proprietà** di una **AREA URBANA** di 259,00 mq catastali, posta al piano interrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca sul terreno del mappale 1481 Foglio 30 (*cf. doc. 14B*).

Coerenze:

Terreno mappale 1596, autorimessa del Foglio 30 n. 1596 sub. 9 e mappale n.ri 1595, 1598, 59 e 1581 del Foglio 30.

L'area non è compresa nel Condominio di Via Pietro Micca n. 50, ma l'accesso dalla pubblica Via è possibile attraverso la rampa carraia e la parte dell'area esterna di detto stabile.

L'unità serve inoltre per l'accesso all'autorimessa ad essa prospiciente del Foglio 30 n. 1596 sub. 1 (Lotto B.4 sopra descritto).

Per le probatiche relative l'accesso si rimanda a quanto nel dettaglio relazionato "NOTE DEL CTU" riportate in calce al presente paragrafo.

Dati di censimento attuali

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bardonecchia (TO) al **Foglio 30 n. 1481 sub. 9** - Categoria F/1 di 259 mq (*cf. doc. 15B*).

Rappresentazione grafica

La rappresentazione grafica, trattandosi di area urbana, è indicata nell'elaborato planimetrico presentato con la denuncia n. 78953.1/2020 del 11/12/2020 protocollo n. TO0246894 (*cf. doc. 16B*).

Dati di derivazione

L'area urbana è stata generata con la variazione n. 78953.1/2020 del 11/12/2020 protocollo n. TO0246894 presentata per fusione delle unità Foglio 30 n. 1481 subb. 3, 4, 5, 6, 7 et 8.

I posti auto dei subb. 4, 5, 6, 7 et 8 sono stati denunciati come unità afferenti edificate su aree di corte con la pratica n. n. 176.1/2018 del 19/12/2017 protocollo n. TO0420589 susseguita poi dalla variazione di classamento n. 880.1/2019 del 08/01/2019.

L'area urbana sub. 3 è stata generata dalla soppressione per divisione del sub. 2 (area urbana) eseguita con variazione n. 770.1/2018 del 19/12/2017 protocollo n. TO0420582.

L'area urbana sub. 2 è stata costituita giusta denuncia n. 2820.1/2015 del 24/07/2015 protocollo n. TO0333597.

Regolarità catastale

L'immobile è correttamente intestato al debitore esecutato. Trattasi effettivamente di area libera da costruzioni sistemata a giardino. Il censimento come area urbana è quindi corretto.

NOTE DEL CTU

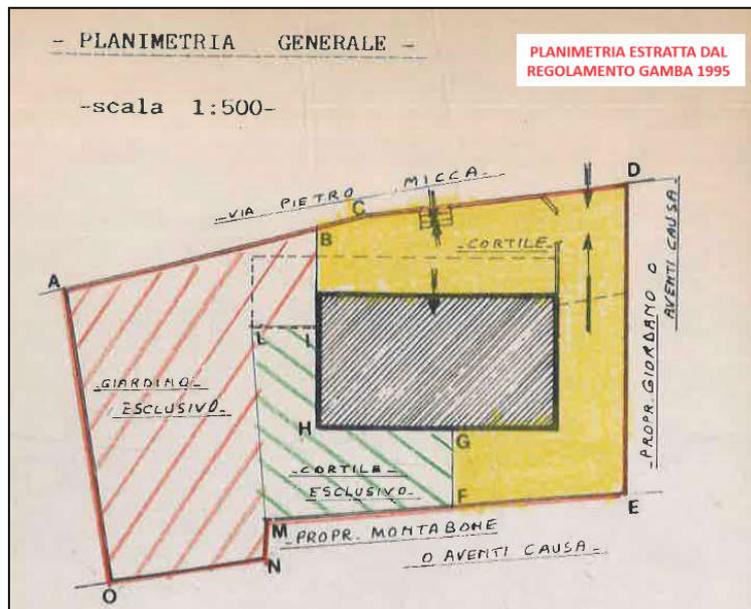
Lo stabile di Via Pietro Micca n. 50 era, in origine, un'unica proprietà che comprendeva anche l'attuale autorimessa del Lotto B.4 nonché l'area urbana del Lotto B.5.

Le problematiche che si rilevano oggi sono prevalentemente connesse agli accessi dei Lotti B.4 et B.5, all'individuazione delle parti comuni dell'edificio e all'effettiva titolarità di quest'ultime, con riferimento particolare alla zona posta al piano interrato e alle aree esterne.

Alcune delle problematiche rilevate incidono sulla trasferibilità dell'area urbana del Lotto B.5 e sul godimento e uso degli altri Lotti relativamente le porzioni al piano interrato.

L'edificio di Via Pietro Micca n. 50 è stato edificato alla fine degli anni '60 per opera dei coniugi [REDACTED] (genitori del debitore esecutato) e il successivo "frazionamento delle proprietà" ha avuto luogo tra componenti della medesima famiglia in conseguenza al decesso di [REDACTED] e dei successivi atti di divisione e donazione a rogito Notaio GAMBÀ del 05/07/1995 riportati nel dettaglio nella cronistoria ventennale del paragrafo 2.

Per regolamentare ed individuare le parti comuni dell'immobile di Via Pietro Micca n. 50 i Sigg. [REDACTED], proprietari pro-quota di tutto l'edificio, hanno provveduto al deposito del regolamento di condominio mediante l'atto a rogito Notaio GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109354 (cfr. doc. 17B).



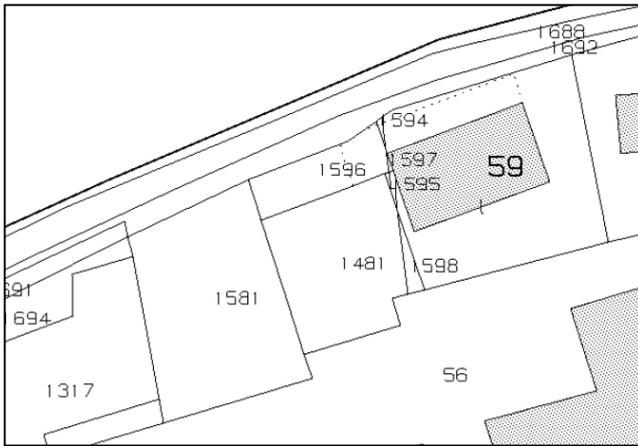
Secondo detto regolamento l'area esterna costituiva parte comune e nello specifico quella individuata tra le lettere A-B-I-L-M-N-O-A era concessa ad uso esclusivo dell'alloggio al piano seminterrato in allora identificato al n. 9 (oggi Lotto B.1) e quella individuata tra le lettere L-I-G-F-M-I era concessa in uso esclusivo delle unità n. 5 (oggi di terzi), n.ri 9-11 (oggi Lotto B.1) e n. 10 (per una parte oggi Lotto B.4).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

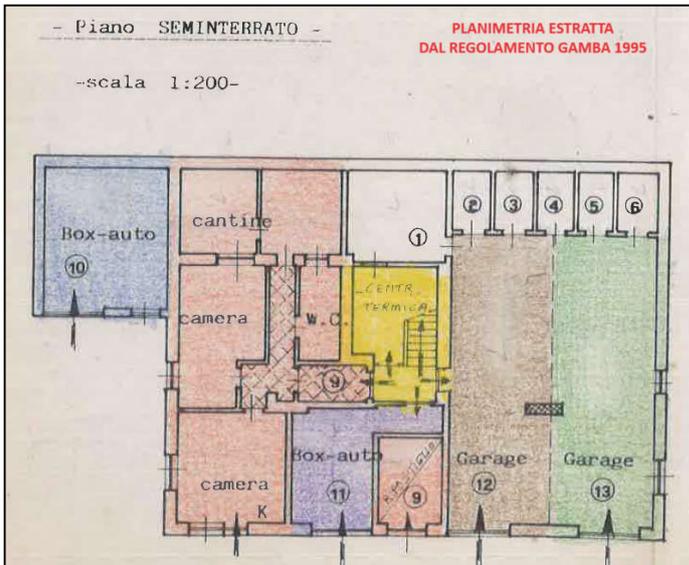
Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it



Su detti giardini ad uso esclusivo insistono oggi l'area urbana del Lotto B.5, il mappale n. 1596 ove presente nell'interrato l'autorimessa del Lotto B.4, il mappale 1598 e parte dell'area libera del mappale 59 (casa di Via Pietro Micca 50).

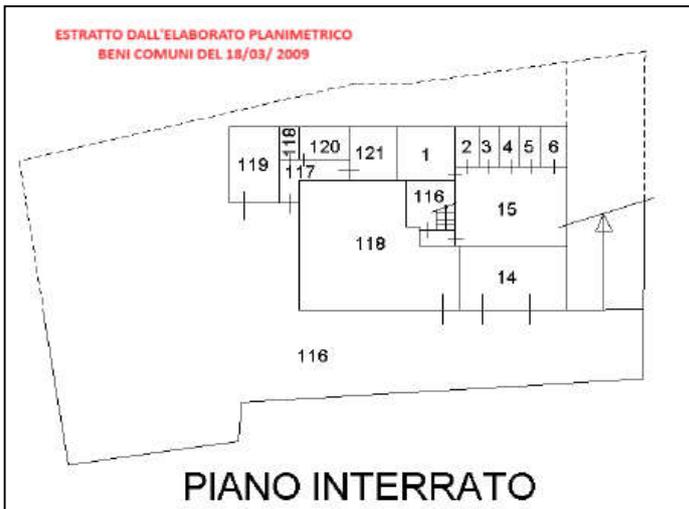
L'area esterna, in allora mappale 59, non aveva identificazione catastale come prassi dell'epoca, ma nel 2009 la stessa è stata individuata, a seguito di una variazione catastale, come bene comune non censibile Foglio 30 n. 59 sub. 116 (cfr. doc. 18B).



La variazione del 2009 è stata presentata per modificare la consistenza delle unità al piano seminterrato, in allora tutte di proprietà del debitore esecutato. Dette proprietà erano individuate nel regolamento di condominio con i n.ri 9-10-11 e censite al Foglio 30 n. 59 subb. 10-11 et 12.

La variazione del 2009 ha generato i subb. 118-119-120 et 121 nonché il bene comune sub. 117.

Nell'elencazione dei subalterni è stato catastralmente specificato che il cortile sub. 116 e il corridoio sub. 117 costituivano beni comuni a tutti i subalterni dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50.



Con la variazione del 2009 nasce il primo errore catastale rilevato dal CTU.

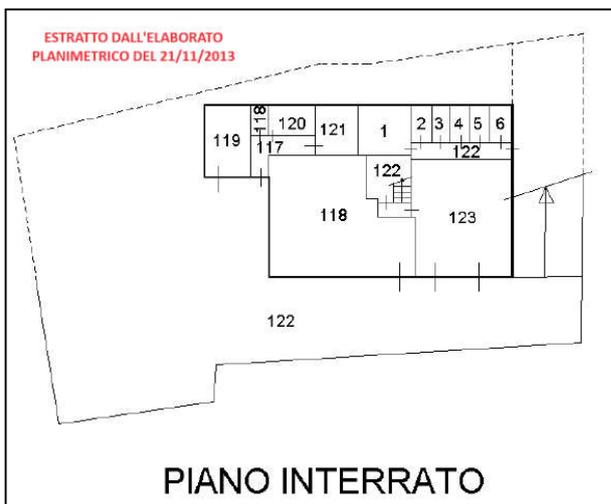
Il sub. 117 è stato infatti, individuato come bene comune a tutte le unità del fabbricato, ma lo stesso è stato generato per frazionamento/fusione dei subb. 10-11 et 12, in allora proprietà esclusiva del debitore esecutato.

La generata unità sub. 117, essendo una parte di una proprietà esclusiva, poteva esser solo costituito come bene comune di tutte o di alcune delle unità da cui lo stesso è stato generato, ovvero dei subb. 118-129-120 et 121.

Il sub. 117, visto che serviva da disimpegno per la cantina sub. 118 e i magazzini sub. 120-121 doveva esser generato come bene comune a tali subalterni (oggi Lotto B.1) e non a tutti quelli dell'edificio che in parte erano di proprietà di soggetti diversi dal debitore esecutato.

Nel 2013 due unità del piano seminterrato, all'epoca indentificate al Foglio 30 n. 59 subb, 14 et 15, sono state variate per formare l'unità sub. 123 (proprietà di terzi).

In conseguenza a detta variazione sono stati costituiti il bene comune non censibile sub. 122 che accludeva il bene comune del sub. 116 (cortile, scale, ecc.) nonché il nuovo corridoio servente le cantine stralciato dalla consistenza degli ex sub. 14 et 15 (*cf. doc. 19B*).



Nell'elencazione dei subalterni è stato catastalmente specificato che i beni subb. 117 e 122 costituivano beni comuni a tutti i subalterni dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50.

Con la variazione del 2013 nasce il secondo errore catastale rilevato dal CTU e tale errore si rifletterà anche sul regolamento di condominio.

Il corridoio delle cantine sub. 122 è stato infatti, costituito come bene comune non censibile a tutte le unità componenti il fabbricato, ma lo stesso è stato generato per il frazionamento/fusione dei subb. 14 et 15 in allora di proprietà esclusiva di un soggetto terzo alla procedura attuale.

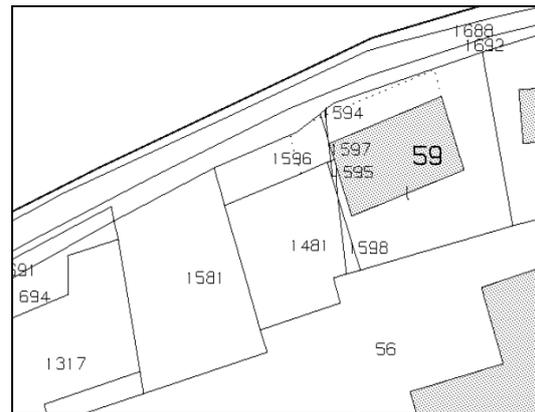
Il generato corridoio delle cantine sub. 122, essendo parte di una proprietà esclusiva (ex sub. 14 et 15), poteva esser costituito solo come bene comune delle unità da cui lo stesso è stato generato e non come bene comune a tutti gli immobili componenti il fabbricato di Via Pietro Micca n. 50.

Nel luglio del 2015 il comparto di Via Pietro Micca n. 50 è stato oggetto di altre variazioni catastali che hanno suddiviso l'area libera della casa del mappale n. 59 per costituire gli attuali mappali n. ri 1594, 1595, 1596, 1481 e 1598 (*cf. doc. 14B*).

Mappa precedente



Mappa attuale



In conseguenza alla variazioni eseguite per le aree esterne è stato modificato l'identificativo dell'autorimessa Foglio 30 n. 59 sub. 119 (Lotto B.4) che ha assunto l'identificazione Foglio 30 n. 1596 sub. 1 (attuale identificazione del Lotto B.4).

Sul mappale n. 1481 è stata invece denunciata l'area urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 2 che è stata poi venduta al debitore esecutato.

L'area costituiva una parte dell'originario cortile comune di cui il debitore era già proprietario in misura proporzionale ai millesimi di proprietà generale di cui al regolamento di condominio del 1995.

La restante quota è stata trasferita al debitore dagli altri proprietari del medesimo fabbricato con l'atto a rogito Alberto Morano del 05/11/2015 rep. 56801 (*per l'errore delle quote trasferite si rimanda a quanto indicato nel successivo paragrafo 2*).

In pari data e con atto medesimo Notaio rep. 56802 i proprietari dello stabile di Via Pietro Micca n. 50 hanno provveduto a depositare il nuovo regolamento di condominio per sostituire integralmente quello precedente del 1995 (*cf. doc. 20B*).

Il nuovo regolamento del Condominio di Via Pietro Micca n. 50 disciplinava l'uso delle parti comuni dell'edificio edificato sul mappale n. 59 da cui sono state escluse le aree dei mappali 1481 e 1596 e le relative unità ivi censite/edificate.

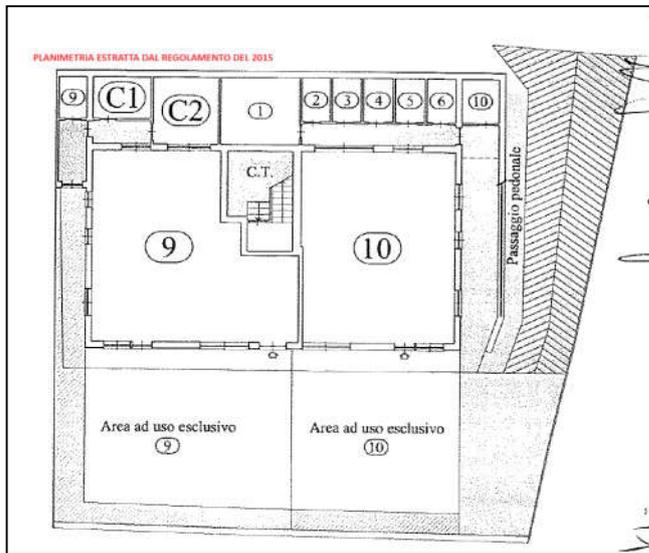
Dal 2015 il box del Lotto B.4 e l'area urbana del Lotto B.5 non hanno più fatto parte del Condominio di Via Pietro Micca n. 50.

Il regolamento ha statuito in favore dell'area urbana del mappale 1481 la servitù di passaggio pedonale su una porzione dell'area antistante la casa limitrofa alla strada con la possibilità di costituire servitù di condotta per un'eventuale edificazione.

Circa l'autorimessa del mappale 1596 nulla è stato indicato in merito al passaggio carraio e/o pedonale sull'area condominiale compresa la rampa verso Via Pietro Micca.

La servitù di passaggio pedonale per il mappale 1481 è indicata nel testo del regolamento di condominio, ma non è stata trascritta.

In merito alla questione del corridoio delle cantine sub. 122 si riferisce che il nuovo regolamento di condominio ha statuito la comunione di tale porzione a tutte le cantine identificate con i numeri arabi 1, 2 3, 4, 5 et 6.



Il regolamento ripete quindi l'errore catastale sopra indicato.

Il corridoio cantine era ricompreso nella consistenza degli ex sub. 14-15 (unità n. 10) e per renderlo bene comune doveva esser trasferita a tutti i proprietari delle cantine servite la relativa proprietà in proporzione ai millesimi di cui al regolamento del 2015.

Il regolamento statuisce e disciplina l'uso delle parti comuni, ma non determina trasferimento di diritti di proprietà qualora le porzioni private siano dallo stesso regolamento rese comuni.

Circa il disimpegno sub. 117 il regolamento ha invece correttamente individuato la comunione.

Il disimpegno sub. 117 è stato infatti generato dalla suddivisione di unità di proprietà del debitore esecutato individuate nel regolamento di condominio come unità n. 9, C1 e C2.

Il corridoio sub. 117 – secondo il regolamento – è per la prima parte una porzione comune alle unità 9, C1 et C2 e per la restante porzione una parte comune alle unità C1 e C2.

La “comunione del sub. 117” a tutti i beni dell'edificio di Via Pietro Micca costituisce quindi, solo un errore catastale.

Il regolamento di condominio statuisce inoltre, l'uso esclusivo per l'unità 9 (oggi alloggio Lotto B.1) dell'area di cortile antistante.

Il 26.04.2017 con l'atto a rogito Notaio Alberto MORANO rep. 57946 i proprietari delle unità componenti il fabbricato di Via Pietro Micca n. 50 hanno depositato il nuovo regolamento di condominio (*cf. doc. 21B*) per sostituire integralmente quello precedente del 2015

Il nuovo regolamento, così come quello del 2015, ha statuito in favore dell'area urbana del mappale 1481 la servitù di passaggio pedonale su una porzione dell'area antistante la casa con la possibilità di costituire servitù di condotta per un'eventuale edificazione.

Circa l'autorimessa del mappale 1596, anche il nuovo regolamento, nulla indica in merito al passaggio carraio e/o pedonale sull'area condominiale e sulla rampa verso Via Pietro Micca.

La servitù di passaggio pedonale per il mappale 1481 è indicata nel testo del regolamento di condominio, ma non è stata trascritta.

Il nuovo regolamento ripete l'errore relativo i corridoi delle cantine (parte del sub. 122) e riporta correttamente la comunione del disimpegno (sub. 117) servente la cantina e i magazzini dell'attuale lotto B.1, specificando inoltre che tale porzione non è un bene condominiale.

Tra il 2015 e il 2017 il comparto di Via Pietro Micca è stato oggetto di nuove variazioni prevalentemente finalizzate alla costituzione di entità catastali di porzioni esterne (area esclusive, posti auto, ecc.) e il nuovo regolamento si è reso necessario proprio per disciplinare il Condominio a seguito della realizzazione di nuove unità.

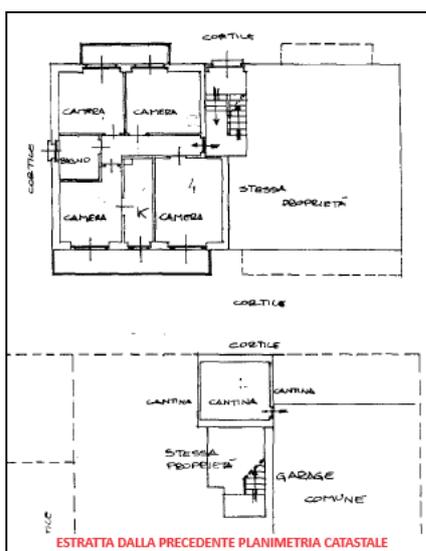
Sono state infatti, aggiunti i posti auto subb. 126-127-128 et 129 nonché le aree urbane 124 et 125 che nel regolamento di condominio sono individuate come parti non condominiali e quindi di proprietà esclusiva.

Per quanto concerne le unità oggetto della presente, il CTU riferisce che il Lotto B.1 non ha accesso dalla scala condominiale, bensì dall'area retrostante la casa e poter raggiungere l'unità in questione è necessario attraversare prima l'area urbana sub. 125 (oggi sub. 136) e poi quella del sub. 124 (oggi 134).

Il regolamento stabilisce su dette aree la servitù per accedere alla cantina e al magazzino dell'attuale Lotto B.1, ma nulla indica in merito all'accesso per l'alloggio.

Le aree urbane subb. 124 e 125 (oggi sub. 134-136) sono state entrambe generate sul mappale 59 e sono catastalmente intestate a [REDACTED] (debitrice esecutata) per 115/1000, [REDACTED] (debitore esecutato) per 450/1000, [REDACTED] per 178/1000 (estraneo alla procedura) e [REDACTED] per 257/1000.

L'intestazione pro-quota ai Condomini delle unità componenti l'edificio, peraltro errata, era stata verosimilmente eseguita in previsione della cessione in proprietà esclusiva ai proprietari dei due alloggi prospettanti le aree in questione. La cessione non si è poi formalizzata con atto pubblico.



Circa il sub. 1 (Lotto B.2) si rileva che in origine detto bene disponeva della cantina n. 1 (cfr. doc. 22B) e lo stesso è stato variato con la denuncia n. 31263.1/2007 del 04/04/2007 protocollo n. TO0344112.

La variazione è stata presentata per diversa distribuzione degli spazi interni e non per scorporo della cantina, tantoché il bene ha mantenuto il suo identificativo.

Nella consistenza del sub. 1, dalla suddetta variazione, non è più compresa la cantina pertinenziale.

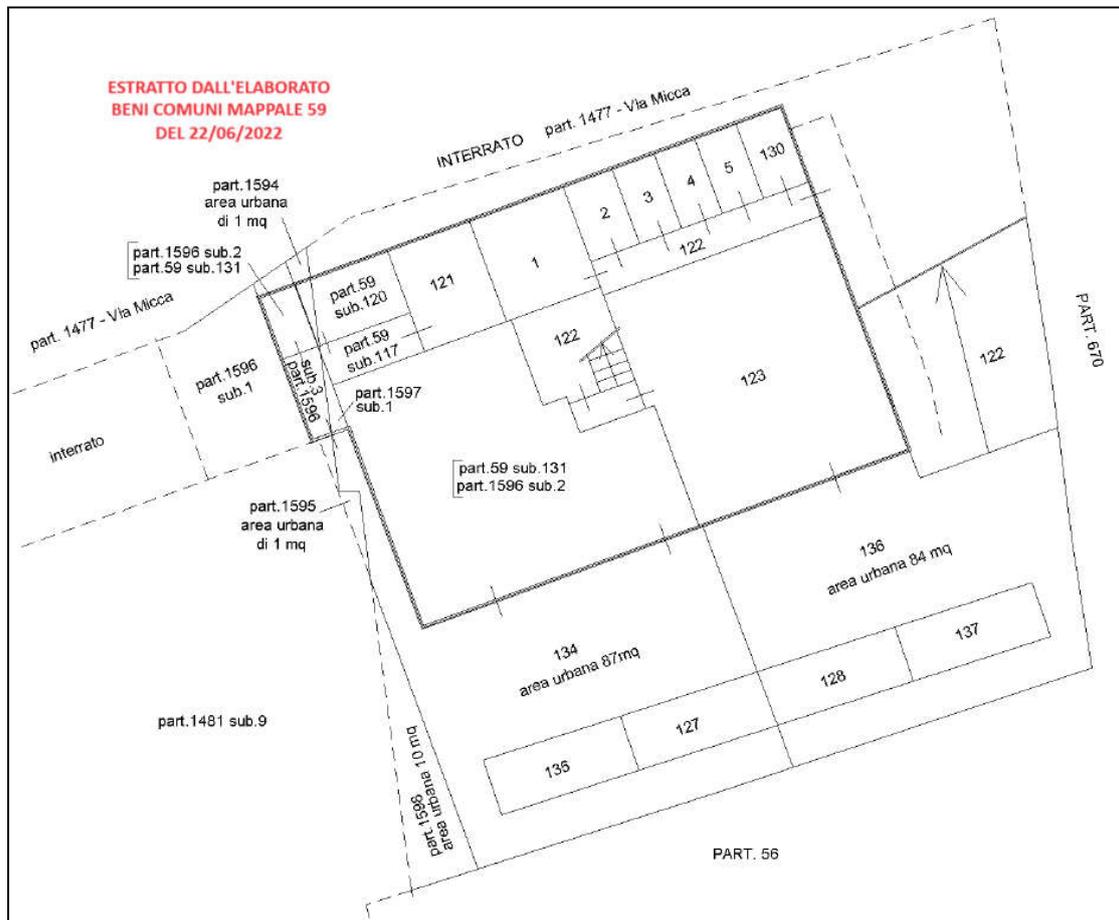
In sede di sopralluogo è stato riferito che la cantina n. 1 è, ed è sempre stata, la pertinenza dell'alloggio al piano rialzato del sub. 1 (attuale Lotto B.2).

Vista la causale della denuncia del 2017 e visto che dal sub. 1 non è stato generato altro bene riferito alla cantina, è plausibile che in sede di variazione sia stata “graficamente dimentica” la pertinenza.

Tuttavia, è possibile che la cantina sia stata effettivamente scorporata dall'alloggio per esser associata ad altro bene e il passaggio di tale scoperta in Banca Dati non sia stato correttamente registrato.

Allo stato attuale non è però possibile procedere alla vendita dell'alloggio con relativa cantina pertinenziale poiché la stessa non è di fatto compresa nella consistenza attuale del bene.

Tra il 2017 e la data odierna il comparto di Via Pietro Micca è stato nuovamente oggetto di ulteriori variazioni che hanno determinato, per il piano seminterrato, l'attuale suddivisione catastale raffigurata schematicamente nell'elaborato planimetrico del 22/06/2022 (cfr. doc. 23B).



Per quanto sopra esposto, il CTU riferisce:

Circa il Lotto B.1

L'unità non ha accesso dal vano scala condominiale, ma dall'area retrostante la casa di Via Pie-

tro Micca attraverso il sub. 136 e poi attraverso il sub. 134, entrambi non oggetto di procedura e catastalmente intestati pro-quota ai debitori nonché a soggetti estranei al Procedimento.

La cantina pertinenziale nonché i magazzini accedono da detta area in virtù della servitù sancita nel regolamento di condominio; detta servitù non è stata costituita in favore dell'alloggio.

La cantina e i magazzini accedono attraverso il disimpegno che nel regolamento di condominio è definito come bene comune a tali porzioni.

Tuttavia, il disimpegno suddetto è oggi censito:

- Foglio 3 n. 1596 sub. 3
Catastalmente in categoria F/4 - intestato al debitore executato
- Foglio 30 n. 1597 sub. 1
Catastalmente in categoria F/4 - intestato al debitore executato, alla debitrice executata e a soggetti terzi per 1/4 ciascuno.

I magazzini sub. 120-121 (oggi unico locale) accedono dal disimpegno Foglio 30 n. 59 sub. 117 definito bene comune a tali magazzini, ma identificato erroneamente nella banca dati catastale come bene comune non censibile a tutti i beni del fabbricato.

I muri divisori tra detto disimpegno e i magazzini nonché quelli tra gli stessi magazzini sono stati demoliti per costituire unico locale.

Circa il Lotto B.2

Prima della variazione del 2017 l'alloggio disponeva della cantina pertinenziale individuata con il n. 1 nella planimetria del regolamento di condominio, ma nella consistenza attuale detto vano non è più compreso.

Si presuppone che ciò sia conseguenza di un errore eseguito in sede di variazione.

La consistenza oggi trasferibile è quella individuata nell'attuale planimetria catastale.

Circa il Lotto B.3

Il corridoio di accesso alla cantina è catastalmente individuato come bene comune non censibile sub. 122 (bene comune a tutte le unità del fabbricato) ed era, in origine, una parte dell'attuale alloggio sub. 123.

Il regolamento individua tale parte come bene comune a tutte le cantine servite dallo stesso corridoio, ma non risulta nessun atto di trasferimento dalla titolarità di tale porzione dalla proprietà del sub. 123 e in favore dei proprietari delle cantine.

La statuizione della comunione indicata nel regolamento circa tal corridoio non costituisce trasferimento del relativo diritto, pertanto tale porzione è di fatto una proprietà dei soggetti proprietari del sub. 123 (oggi estranei al procedimento).

Circa il Lotto B.4

L'autorimessa era in origine compresa nel fabbricato di Via Pietro Micca n. 50, ma dal 2015 la stessa non è più parte del Condominio.

L'unità accede dalla pubblica Via attraverso la rampa carraia e attraverso la parte dell'area esterna di detto stabile (oggi sub. 134-136) nonché attraverso l'area urbana identificata al Foglio 30 n. 1481 sub. 9 (Lotto B.5 della presente relazione) su cui prospetta l'apertura di ingresso.

I subb. 134 e 136 non sono oggetto di procedura e sono catastalmente intestati pro-quota ai debitori nonché a soggetti estranei al procedimento.

Sulle suddette aree non risulta nessuna servitù di passaggio regolamentata da atti trascritti e tale passaggio non è neppure indicato nel regolamento di condominio dello stabile di Via Pietro Micca n. 50.

Circa il Lotto B.5

L'area era in origine il cortile del fabbricato di Via Pietro Micca n. 50, ma dal 2015 la stessa non è più parte del Condominio.

L'accesso dalla pubblica Via è possibile attraverso la rampa carraia e attraverso la parte dell'area esterna di detto stabile oggi sub. 134-136.

I subb. 134 e 136 non sono oggetto di procedura e sono catastalmente intestati pro-quota ai debitori nonché a soggetti estranei al procedimento.

Sulle suddette aree non risulta nessuna servitù di passaggio regolamentata da atti trascritti e tale passaggio non è neppure indicato nel regolamento di condominio dello stabile di Via Pietro Micca n. 50.

Detto regolamento istituisce una servitù pedonale in favore del mappale 1481 sull'area antistante la casa confinante con la strada ed oggi adiacente al mappale 1596.

Il regolamento statuisce anche in favore del mappale 1481 una servitù per la realizzazione di eventuali condotte future.

L'area urbana oggetto di procedura non è oggi accessibile dall'area di passaggio individuata dal regolamento.

Il Lotto B.5 serve inoltre, per l'accesso all'autorimessa ad essa prospiciente del Foglio 30 n. 1596 sub. 1 (Lotto B.4 sopra descritto).

Per l'area urbana in trattazione sussiste anche una problematica relativa l'atto di provenienza meglio descritta nel successivo paragrafo 2.

Circa la questione parcheggi esterni

Si rende necessario segnalare la questione dei parcheggi a raso della Via Pietro Micca realizzati sul limitrofo mappale 1596.

Con la Concessione Edilizia n. 85 del 27/07/1983 sono state legittimate le modifiche interne ed esterne relative all'attuale autorimessa Lotto B.4, all'attuale alloggio Lotto B.1 e al recupero del sottotetto per fini abitativi con la creazione di due unità immobiliari (non oggetto della presente).

Con la succitata pratica sono stati anche realizzati tre posti auto sull'allora cortile del fabbricato del mappale 59 (all'epoca proprietà per l'intero dei coniugi [REDACTED]).

Detti posti auto non sono stati censiti e non risulta sussistere nessun vincolo di pertinenzialità statuito mediante atto pubblico trascritto, ma non si esclude che gli stessi siano stati realizzati per soddisfare degli standard urbanistici all'epoca vigenti necessari per il rilascio della Concessione n. 85 del 1983.

Nel regolamento di condominio dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50, poi depositato nel 1995, detti posti auto non erano stati indicati.

Con la DIA n. 10/2012 del 26/11/2012 e successiva SCIA n. 34 del 10/07/2013 è stato dichiarato il cambio d'uso delle unità subb. 14 e 15 per costituire l'attuale sub. 123 (non oggetto della presente) con la contestuale realizzazione di un altro posto auto nell'area comune del fabbricato di Via Pietro Micca (oggi Lotto B.5) al fine di soddisfare, come indicato nella stessa pratica edilizia, quanto previsto dall'art. 27 delle N.T.A. del PRGC all'epoca vigente.

I posti auto, anche in questo caso, sono stati realizzati nella parte costituente oggi il Lotto B.5, non sono stati censiti e non risulta sussistere nessun vincolo di pertinenzialità statuito mediante atto pubblico.

Nell'area in questione, secondo quanto indicato nel progetto accluso alla DIA n. 10/2012, erano complessivamente presenti cinque posti auto di cui quattro pre-esistente (nella precedente pratica del 1983 i posti auto erano in realtà tre) ed uno realizzato per le prescrizioni urbanistiche connesse al cambio d'uso di altro bene non oggetto della presente.

Nel 2015 una parte dell'area cortilizia del mappale 59 è stata stralciata per costituire il mappale n. 1481 poi acquisito in piena proprietà dal debitore esecutato con l'atto a rogito MORANO del 05/11/2015 rep. 56801.

Il mappale 1481 è stato poi suddiviso per generare gli attuali mappali n.ri 1596 e 1481

Successivamente, con il Permesso a Costruire n. 5 del 10/04/2019, è stata autorizzata la realizzazione di posti auto sul mappale 1596 (non oggetto di procedura) con il trasferimento di quelli originariamente autorizzati sul mappale 1481 (attuale area B.5) e di altri del mappale 59.

In termini edilizi si può affermare il Permesso del 2019 ha "liberato" l'area dell'attuale Lotto B.5 dai posti auto pertinenti precedentemente autorizzati.

Circa la questione delle autorimesse pertinenti

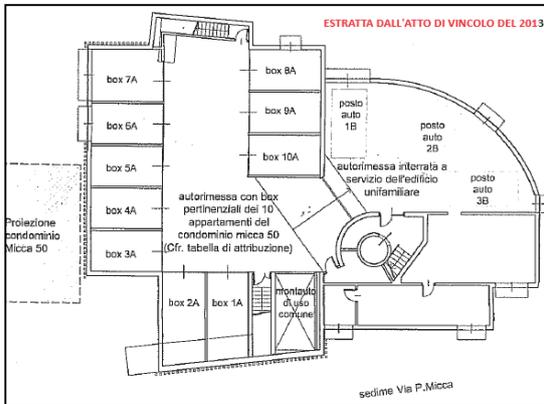
Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

In data 08/08/2013 al protocollo n. 33/2013 è stata presentata la richiesta di edificazione di un edificio unifamiliare sul mappale 1317 con annessa autorimessa interrata da realizzare in parte sotto l'attuale mappale n. 1481 (all'epoca ancora cortile del mappale 59) e in parte sotto il mappale 1317 all'epoca di proprietà di terzi (oggi mappale 1581 Lotto A della presente relazione).



Con l'atto di vincolo di indivisibilità a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634 (cfr. doc. 24B) i proprietari dell'immobile di Via Pietro Micca n. 50 hanno vincolato le future autorimesse ai beni di loro proprietà posti in detto fabbricato.

L'autorimessa "2A" del progetto accluso alla pratica edilizia è stata vincolata a pertinenza dell'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 118 (alloggio Lotto B.1 come all'epoca censito), l'autorimessa "4A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1 (Lotto B.2), l'autorimessa "3A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2 (Lotto B.3) ed altre autorimesse ad altri alloggi della casa di Via Pietro Micca n. 50.

La pratica è stata archiviata poiché non completata e la realizzazione dell'autorimessa interrata non ha avuto corso.

Il vincolo edilizio non è stato cancellato.

PARAGRAFO 2

TITOLARITÀ ATTUALE E VENTENNALE

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

Titolarità attuale e provenienze

LOTTO B.1

I beni componenti il Lotto B.1 sono di proprietà per l'intero del debitore esecutato, [REDACTED], in virtù dei seguenti titoli:

ALLOGGIO

Oggi Foglio 30 n. 59 sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2 generato dal *Foglio 30 n. 59 sub. 12 e da una parte parte dei sub. 10 et 11*)

- Relativamente la quota di 1/1 degli originari subb. 10 et 11

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358 - trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290 (*cf. doc. 25B*) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

- Relativamente la quota di 1/2 dell'intero dell'originario sub. 12
Successione *mortis causa* di [REDACTED] apertasi il 13/02/1994 - denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520 (*cf. doc. 26B*) e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767 (*cf. doc. 27B*)
- Relativamente la quota di 1/2 dell'originario sub. 12
Atto di divisione rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 - trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287 (*cf. doc. 28B*)

MAGAZZINI

Oggi Foglio 30 n. 59 subb. 120 et 121 generati dal *Foglio 30 n. 59 sub. 11*

Atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358 - trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290 (*cf. doc. 25B*) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

LOTTO B.2

L'unità è di proprietà per l'intero del debitore esecutato, [REDACTED], in virtù dei seguenti titoli:

- Relativamente la quota di 1/2
Successione *mortis causa* di [REDACTED] apertasi il 13/02/1994 - denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520 (*cf. doc. 26B*) e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767 (*cf. doc. 27B*)
- Relativamente la quota di 1/2 dell'intero
Atto di divisione a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 - trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287 (*cf. doc. 28B*)

LOTTO B.3

L'unità è di proprietà per l'intero della debitrice esecutata, [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MORANO del 19/12/2011 rep. 54272 - trascritto il 16/01/2012 ai n.ri 311-334 (*cf. doc. 29B*).

LOTTO B.4

L'unità è di proprietà per l'intero del debitore esecutato, [REDACTED], in virtù dell'atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358

- trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290 (cfr. doc. 25B) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

Con il citato atto e il successivo ricongiungimento dell'usufrutto il debitore ha acquisito la proprietà dell'unità Foglio 30 n. 59 sub. 10 oggi Foglio 30 n. 1596 sub. 1.

LOTTO B.5

L'area urbana è di proprietà per l'intero del debitore esecutato, [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MORANO del 05/11/2015 rep. 56801 - trascritto il 05/11/2015 n.ri 6531-8247 (cfr. doc. 30B).

Si rileva errore nell'atto di provenienza relativamente le quote trasferite dai soggetti venditori.

L'unità in trattazione costituiva un tempo l'area esterna pertinenziale del fabbricato di Via Pietro Micca n. 50 ed era quindi un bene comune posseduto pro-quota da tutti i proprietari delle unità componenti lo stesso stabile.

Dagli accertamenti esperiti dal CTU scrivente, e meglio dettagliati nel successivo paragrafo, detta area risultava di proprietà di

- [REDACTED] (debitore esecutato) per 445,40/1000
Quale proprietario per l'intero delle unità n. 1 per millesimi 119 (sub. 1), n. 5 per millesimi 139 (sub. 5), n. 6 per millesimi 86,80 (sub. 6), n.ri 9-11 insieme per millesimi 76,60 (sub. 118-120 et 121) e n. 10 per millesimi 24,00 (sub. 119 con cantina del sub. 118).
 - [REDACTED] (debitrice esecutata) per 119/1000
Quale proprietaria per l'intero dell'unità n. 2 per millesimi 119 (sub. 2)
 - [REDACTED] e [REDACTED] (debitrice esecutata) insieme per 119/1000
[REDACTED] quale nudo proprietario per l'intero e [REDACTED] quale usufruttuaria per l'intero dell'unità n. 3 per millesimi 119 (sub. 3)
 - [REDACTED] per 61,50/1000
Quale proprietario per l'intero dell'unità n. 7 per millesimi 61,50 (sub. 8)
 - [REDACTED] e [REDACTED] (debitrice esecutata) insieme per 193,60/1000
[REDACTED] quale nudo proprietario per l'intero e [REDACTED] quale usufruttuaria per l'intero delle unità n. 4 per millesimi 119 (sub. 4) e n.ri 12-13 per millesimi 74,60 (sub. 123)
 - [REDACTED] per 61,50/1000
Quale proprietario per l'intero dell'unità n. 8 per millesimi 61,50 (sub. 9)
- Con l'atto di compravendita sopra indicato il debitore esecutato ha acquisito
- Da [REDACTED] la quota di 119/1000 per la piena proprietà
Aniché 119/1000 per la piena proprietà e 312,60 per l'usufrutto

- Da [REDACTED] la quota di 255,1/1000 per la piena proprietà
Anziché 61,50/1000 per la piena proprietà e 193,60/1000 per la nuda proprietà
- Da [REDACTED] la quota di 180,50/1000 per la piena proprietà
Anziché 61,50/1000 per la piena proprietà e 119/1000 per la nuda proprietà.

Le quote di proprietà e i relativi diritti ceduti con l'atto suddetto non risultano corretti sia nel titolo che nella relativa trascrizione.

Precisazione del CTU

I debitori sono tra loro coniugati e negli atti sopra indicati gli stessi hanno sempre dichiarato di esser in regime di separazione legale dei beni.

Titolarità ventennale e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Per comprendere i passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2003-2023 è necessario partire dal primo atto tra vivi anteriore tal periodo costituito dalla compravendita a rogito Notaio Giuseppe SBARRATO del **29/08/1967** rep. 4212-2421 registrato a Torino il 19/09/1967 al n. 22615.

Con il citato atto, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquisito la piena proprietà, per la quota pari a un mezzo ciascuno, dei terreni ove poi edificato alla fine degli anni '60 il fabbricato di Via Pietro Micca n. 50 – Bardonecchia (TO).

Il titolo suddetto costituisce per tutti i Lotti, escluso il Lotto B.3, il primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

Detto fabbricato era costituito da unità abitative con annesso cortile censite al Catasto Fabbricati Foglio 30 n. 59 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 poi subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14 et 15 a seguito di modifiche interne ed ampliamenti eseguiti negli anni '90.

In data **13/02/1994** è deceduta la precitata [REDACTED] chiamando a succederle in parti uguali i due figli [REDACTED]

[REDACTED]), previa rinuncia del coniuge resa con atto Notaio Benvenuto GAMBA del 10/07/1994 registrato a Torino il 12/07/1994 al n. 18773.

I dati dell'atto di rinuncia resa da [REDACTED] sono riportati nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione.

La denuncia indica la quota pari a un mezzo dell'intero dei beni censiti al Foglio 30 n. 59 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14 et 15 ed è stata registrata a Susa al n. 35 vol. 790 e trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520.

Per la suddetta successione sussiste accettazione tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767 dipendente dall'atto rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109355 di seguito indicato relativamente le unità Foglio 30 n. 59 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14. L'accettazione indica l'unità sub. 7 che al 1994 era stata già soppressa per costruire i subb. 10-11-12, 13 (poi 15) et 14 indicati comunque nella nota.

Alla data del 13/02/1994 l'intero comparto di Via Pietro Micca n. 50 era quindi, di proprietà di [REDACTED] per 2/4 dell'intero, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per la restante quota pari a 1/4 dell'intero.

In data **05/07/1995** con l'atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBA rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286) i predetti Sigg. [REDACTED] hanno provveduto al deposito del regolamento di condominio e in pari data con l'atto rogito stesso Notaio rep. 109355 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287) hanno poi proceduto alla divisione con assegnazione esclusiva delle unità componenti all'epoca lo stabile di Via Pietro Micca n. 50.

Il medesimo giorno con gli atti a rogito Notaio Benvenuto GAMBA rep. 109356, 109357 et 109358 (trascritti il 20/07/1995 rispettivamente ai n.ri 3243-4288, 3244-4289 et 4290-3245)

- [REDACTED] ha donato con riserva di usufrutto vitalizio sull'intero a
- [REDACTED] (sopra già generalizzata) la nuda proprietà dei beni Foglio 30 n. 59 subb. 2 et 14
 - [REDACTED] la nuda proprietà del bene Foglio 30 n. 59 sub. 8
 - [REDACTED] (debitore esecutato) la nuda proprietà dei beni Foglio 30 n. 59 subb. 5, 11, 10 et 15

L'area esterna dell'edificio – secondo il regolamento di condominio – costituiva bene comune con porzioni destinate all'uso esclusivo di alcune unità.

L'area oggi costituente il Foglio 30 n, 1481 sub. 9 era una parte della zona esterna tinteggiata in rosso compresa tra le lettere A-B-I-L-M-N-O-A nella planimetria acclusa all'atto di deposito suddetto e costituiva giardino ad uso esclusivo dell'unità n. 9 all'epoca Foglio 30 n. 5 sub. 11.

In data 21/10/1995 con l'atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBA rep. 116858 (trascritto il 03/11/1995 ai n.ri 4646-6073) [REDACTED] ha donato con riserva di usufrutto vitalizio sull'intero a [REDACTED] la nuda proprietà del bene Foglio 30 n. 59 sub. 9.

In data **07/12/1996** con l'atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE rep. 952 (trascritto il 23/12/1996 ai n.ri 5247-6846) [REDACTED] (sopra generalizzati) hanno venduto a [REDACTED], la piena proprietà dell'unità Foglio 30 n. 59 sub. 2.

In data **01/09/2002** è deceduto il predetto [REDACTED] con il conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà relativamente i beni Foglio 30 n. 59 subb. 5, 8, 11, 10, 14 et 15.

Dal 01/09/2002 sino al 22/05/2003 (inizio ventennio anteriore alla trascrizione) non sussistono ulteriori trasferimenti pertanto si procede ora a relazionare le vicissitudini di titolarità del ventennio 2003-2023 per ciascun Lotto oggetto di procedura.

LOTTO B.1

In **epoca anteriore al ventennio** l'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2 era censito Foglio 30 n. 59 sub. 12 e parte dei sub. 10 et 11, mentre i magazzini Foglio 30 n. 59 sub. 120 et 121 erano parte del Foglio 30 n. 59 sub. 11 e detti beni erano già di proprietà del debitore VALT Giacomo in virtù:

- Relativamente la quota di 1/1 degli originari subb. 10 et 11
Atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.
- Relativamente la quota di 1/2 dell'intero dell'originario sub. 12
Successione *mortis causa* di [REDACTED] apertasi il 13/02/1994 come da denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520 e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767
- Relativamente la quota di 1/2 dell'originario sub. 12
Atto di divisione rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287).

Le unità del Foglio 30 n. 59 sub. 10-11-12 sono state poi soppresse (*vedasi cronistoria catastale*) per poi costituire gli attuali Foglio 30 n. 59 sub. 120-121 e Foglio 30 n. 59 sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2.

Dal 2003 e sino alla data di trascrizione del pignoramento il Lotto B.1 è rimasto in piena proprietà del debitore esecutato.

LOTTO B.2

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

In **epoca anteriore al ventennio** l'alloggio era già censito al Foglio 30 n. 59 sub. 1 ed era di proprietà per l'intero del debitore [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- Relativamente la quota di 1/2 dell'intero
Successione *mortis causa* di [REDACTED] apertasi il 13/02/1994 (denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520) e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767
- Relativamente la quota di 1/2 dell'intero
Atto di divisione rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287)

Dal 2003 e sino alla data di trascrizione del pignoramento il Lotto B.2 è rimasto in piena proprietà del debitore esecutato.

LOTTO B.3

In **epoca anteriore al ventennio** l'alloggio era già censito al Foglio 30 n. 59 sub. 2 ed era di proprietà per l'intero di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo ANNESE del 07/12/1996 rep. 952 - trascritto il 23/12/1996 ai n.ri 5247-6846.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data **19/12/2011** con l'atto rogito Notaio Alberto MORANO rep. 54272 (trascritto il 16/01/2012 ai n.ri 311-334) l'unità in questione è stata acquisita in piena proprietà dalla debitrice esecutata e tale proprietà è rimasta invariata sino alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO B.4

In **epoca anteriore al ventennio** l'autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1 era censita al Foglio 30 n. 59 sub. 10 ed era di proprietà per l'intero del debitore [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di VALT Pietro del 01/09/2002.

L'unità Foglio 30 n. 59 sub. 10 è stata poi soppressa per costituire il sub. 119 poi l'unità Foglio 30 n. 1481 sub. 1 e, infine, l'attuale Foglio 30 n. 1596 sub. 1 (*vedasi cronistoria catastale*).

Dal 2003 e sino alla data di trascrizione del pignoramento il Lotto B.4 è rimasto in piena proprietà del debitore esecutato.

LOTTO B.5

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

In **epoca anteriore al ventennio** l'area urbana dell'attuale Foglio 30 n. 1481 costituiva una parte del cortile dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50 e precisamente una porzione dell'area individuata con le lettere A-B-I-L-M-N-O-A nella planimetria acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286).

Secondo il regolamento detta porzione era concessa in uso esclusivo al Foglio 30 n. 59 sub. 11 ed era, per le quote millesimali assegnate, di proprietà di:

- **[REDACTED] per 119/1000**
Quale proprietario dell'unità n. 2 (sub. 2) in virtù dell'atto a rogito Notaio Alfredo ANNESE del 07/12/1996 rep. 952 - trascritto il 23/12/1996 ai n.ri 5247-6846.
- **[REDACTED] per 482,70/1000**
Quale proprietario delle unità n. 1 (sub. 1), n. 5 (sub. 5), n. 6 (sub. 6), n. 9 (sub. 11), n. 10 (sub. 10), n. 11 (sub. 12) e n. 13 (sub. 15) in virtù
 - Relativamente la quota di 1/2 delle unità sub. 1, 6 et 12
Successione *mortis causa* di [REDACTED] apertasi il 13/02/1994 (denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520) e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767
 - Relativamente la quota di 1/2 delle unità sub. 1, 6 et 12
Atto di divisione rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287)
 - Relativamente la quota di 1/1 delle unità sub. 5, 10, 11 et 15
Atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109358 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3245-4290) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.
- **[REDACTED] per 275,30/1000**
Quale proprietaria delle unità n. 3 (sub. 3), n. 4 (sub. 4), n. 12 (sub. 14) in virtù
 - Relativamente la quota di 1/2 degli originari subb. 3 e 4
Successione *mortis causa* di [REDACTED] a apertasi il 13/02/1994 (denuncia registrata a Susa al n. 35 vol 790 - trascritta il 09/10/1995 ai n.ri 4199-5520) e successiva acquiescenza tacita trascritta il 12/06/2023 ai n.ri 3929-4767
 - Relativamente la quota di 1/2 dell'originario sub. 3 et 4
Atto di divisione rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109355 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287)
 - Relativamente la quota di 1/1 dell'intero dell'originario sub. 14

Atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109356 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3243-4288) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

▪ [REDACTED] **per 61,50/1000**

Quale proprietario delle unità n. 7 (sub. 8) in virtù dell'atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109357 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3244-4289) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

▪ [REDACTED] **per 61,50/1000**

Quale proprietario delle unità n. 8 (sub. 9) in virtù dell'atto di donazione della nuda proprietà a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 21/10/1995 rep. 106858 (trascritto il 03/11/1995 ai n.ri 4646-6073) e successivo ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] del 01/09/2002.

In data **14/03/2006** è deceduta la predetta [REDACTED] chiamando a succederle il coniuge [REDACTED] in virtù del testamento olografo del 16/10/1995 pubblicato dal Notaio Alfredo ANNESE il 30/05/2006 e registrato a Susa il 12/06/06 al n. 275, così come riportato nella nota di trascrizione del 28/02/2007 n.ri 1438-2123 relativa la denuncia di successione registrata a Susa il 18/07/2006 al. n. 57 vol. 857.

Per la predetta successione sussiste acquiescenza espressa trascritta il 14/06/2006 ai n.ri 4065-5958 dipendente dall'atto rogito Notaio Alfredo ANNESE del 30/05/2006 rep. 18717.

Si precisa che nella nota non è indicato il sub. 3, ma solo i subb. 4 e 14.

In data **27/10/2006** con l'atto a rogito Notaio Alberto MORANO rep. 47332 (trascritto il 10/11/2006 ai n.ri 7688-11506) il precitato [REDACTED] ha venduto la quota di un mezzo dell'unità n. 12 (sub. 14) a [REDACTED] (sopra già generalizzato) per la nuda proprietà e a [REDACTED] (debitrice eseguita) per l'usufrutto.

Con lo stesso atto è stata trasferita la proprietà dell'unità n. 4 (sub. 4) per la nuda proprietà pari all'intero a [REDACTED] (sopra già generalizzato) con usufrutto in favore di [REDACTED] (debitrice eseguita).

In data **11/06/2007** con l'atto a rogito Notaio Alberto MORANO rep. 48373 (trascritto il 09/07/2007 ai n.ri 4599-6941) il precitato RIVETTI Piero Francesco ha venduto a VALT Gianluca (sopra già generalizzato) la nuda proprietà per l'intero dell'unità n. 3 (sub. 3) con l'usufrutto in favore di [REDACTED] (debitrice eseguita).

Con lo stesso atto è stata trasferita a [REDACTED] (sopra già generalizzato) la quota pari a un mezzo dell'intero dell'unità n. 12 (sub. 14) con l'usufrutto in favore di FAURE Maria Grazia (debitrice esecutata).

In data **18/03/2009** a seguito delle variazioni relative le unità 10-11-12 è stato presentato l'elaborato planimetrico prot. TO0177703 ove il cortile del fabbricato è stato identificato come bene comune non censibile sub. 116.

In data **19/12/2011** con l'atto rogito Notaio Alberto MORANO rep. 54272 (trascritto il 16/01/2012 ai n.ri 311-334) il precitato [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] (debitrice esecutata) la piena proprietà dell'unità n. 2 (sub. 2).

In data **05/03/2012** con l'atto rogito Notaio Alberto MORANO rep. 54398 (trascritto il 03/04/2012 n.ri 1784-2302) [REDACTED] ca ha venduto a [REDACTED] (sopra già generalizzati) la nuda proprietà pari un mezzo dell'unità n. 12 (sub. 14).

In pari data e con atto stesso Notaio rep. 54399 (trascritto il 03/04/2012 n.ri 1785-2303) [REDACTED] (debitore esecutato) ha venduto a [REDACTED] (sopra già generalizzato) la nuda proprietà pari all'intero dell'unità n. 13 (sub. 15) con usufrutto sull'intero in favore di [REDACTED] (debitrice esecutata).

In data **21/11/2013** a seguito delle variazioni relative le unità 14 et 15 è stato presentato l'elaborato planimetrico prot. TO0482565 ove il cortile del fabbricato è stato identificato come bene comune non censibile sub. 122.

In data **24/07/2015** con la denuncia catastale n. 2820.1/2015 protocollo n. TO0333597 è stata costituita l'area urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 2 di 328 mq a stralcio di una porzione del cortile comune del fabbricato di Via Pietro Micca n. 50.

Secondo i titoli sopra indicati e in virtù delle quote millesimali del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286) l'area urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 2 risultava essere di proprietà dei seguenti soggetti:

- **[REDACTED] (debitore esecutato) per 445,40/1000**
Quale proprietario per l'intero delle unità n. 1 per millesimi 119 (sub. 1), n. 5 per millesimi 139 (sub. 5), n. 6 per millesimi 86,80 (sub. 6), n.ri 9-11 insieme per millesimi 76,60 (sub. 118-120 et 121) e n. 10 per millesimi 24,00 (sub. 119 con cantina del sub. 118).
- **[REDACTED] (debitrice esecutata) per 119/1000**

- Quale proprietaria per l'intero dell'unità n. 2 per millesimi 119 (sub. 2)
[REDACTED] a e [REDACTED] **(debitrice eseguita) insieme per 119/1000**
VALT Gianluca quale nudo proprietario per l'intero e FAURE Maria Grazia quale usufruttuaria per l'intero dell'unità n. 3 per millesimi 119 (sub. 3)
- [REDACTED] **per 61,50/1000**
Quale proprietario per l'intero dell'unità n. 7 per millesimi 61,50 (sub. 8)
- [REDACTED] e [REDACTED] **(debitrice eseguita) insieme per 193,60/1000**
VALT Paolo quale nudo proprietario per l'intero e FAURE Maria Grazia quale usufruttuaria per l'intero delle unità n. 4 per millesimi 119 (sub. 4) e n.ri 12-13 per millesimi 74,60 (sub. 123)
- [REDACTED] **per 61,50/1000**
Quale proprietario per l'intero dell'unità n. 8 per millesimi 61,50 (sub. 9)

In data **05/11/2015** con l'atto rogito Notaio Alberto MORANO rep. 56801 (trascritto il 05/11/2015 n.ri 6531-8247) i proprietari delle unità componenti l'immobile di Via Pietro Micca n. 50 hanno venduto a [REDACTED] (debitore eseguitato) la quota di comproprietà dell'area urbana suddetta.

Nel titolo e nella relativa nota di trascrizione viene indicato che [REDACTED] acquisisce la proprietà per 5546/10000 (o 554,60/1000) da [REDACTED] per 1190/10000 (o 119,00/1000), da [REDACTED] 1805/10000 (o 180,50/10000) e [REDACTED] 2551/10000 (o 255,10/1000).

In considerazione delle verifiche eseguite, il CTU scrivente ritiene errate le quote indicate nell'atto rogito Notaio Alberto MORANO rep. 56801 e nella relativa trascrizione.

L'area urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 2 è stata poi suddivisa nel 2017 per generare subb. 4, 5, 6, 7 et 8 poi nuovamente soppressi nel 2020 per costituire l'attuale sub. 9.

Alla data di trascrizione del pignoramento detta unità risulta esser di proprietà per l'intero di [REDACTED] (debitore eseguitato), ma l'atto di provenienza in favore dello stesso è errato relativo all'acquisizione della quota pari 5546/10000.

L'errore del titolo costituisce pregiudizio per la trasferibilità del bene.

Continuità ex art. 2650 c.c.

LOTTO B.1 - LOTTO B.2 - LOTTO B.3 - LOTTO B.4

Nel ventennio 2003-2023 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

LOTTO B.5

Tutti i trasferimenti intercorsi tra il 2003 e il 2023 sono trascritti, ma l'atto in favore del debitore a rogito Notaio MORANO del 05/11/2015 rep. 56801 è errato per le motivazioni sopra già relazionate.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

LOTTO B.1

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti relativamente il Lotto B.1 corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

Si precisa che quanto relazionato nelle "NOTE DEL CTU" in calce al paragrafo 1 relativamente il lotto B.1 non poteva esser indicato nel Certificato Notarile poiché accertabili solo in ambito peritale.

LOTTO B.2

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. non è corretto relativamente i dati dei titoli di provenienza.

La Certificazione indica erroneamente che il bene è pervenuto al debitore in parte per atto di donazione rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109358.

Si precisa che quanto relazionato nelle "NOTE DEL CTU" in calce al paragrafo 1 relativamente il Lotto B.2 non poteva esser indicato nel Certificato Notarile poiché accertabili solo in ambito peritale.

LOTTO B.3

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti relativamente il Lotto B.3 corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

Si precisa che quanto relazionato nelle "NOTE DEL CTU" in calce al paragrafo 1 relativamente il Lotto B.1 non poteva esser indicato nel Certificato Notarile poiché accertabili solo in ambito peritale.

LOTTO B.4

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. non è corretto relativamente i dati dei titoli di provenienza.

La Certificazione indica erroneamente che il bene è pervenuto al debitore in parte per successione di ██████████, in parte per gli atti di divisione e successiva donazione a rogito Notaio GAMBA del 05/07/1995 rep. 109355 e rep. 109358 ed in parte per atto rogito Notaio Morano del 05/11/2015 rep. 56801.

L'unità, dalle verifiche eseguite, risulta esser pervenuta al debitore in virtù del solo atto di dona-

I beni in trattazione sono posti in Via Pietro Micca e i Lotti B1, B.2 e B.3 sono parte dell'edificio in Condominio del civico n. 50, mentre l'autorimessa Lotto B.4 e l'area urbana Lotto B.5 sono adiacenti a tal edificio, da cui peraltro accedono.

L'immobile di Via Pietro Micca n. 50 è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta i caratteri tipici dell'edilizia residenziale montana dell'epoca.



L'immobile – rispetto la Via da cui ha accesso mediante un cancelletto pedonale – si eleva a tre piani fuori terra oltre il mansardato e un piano seminterrato, quest'ultimo avente accesso dalla parte retrostante la casa posta a livello inferiore rispetto la strada.

L'accesso carraio è collocato dopo il suddetto cancello e serve la rampa verso l'area retrostante.

L'edificio non ha ascensore ed è allacciato al teleriscaldamento che serve il servizio comune di riscaldamento dotato di sistema per la contabilizzazione dei consumi.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Ogni unità ha il proprio impianto per la produzione dell'acqua calda.

Nel complesso l'edificio presenta uno stato manutentivo buono nonché compatibile con la tipologia edilizia.



L'autorimessa Lotto B.4 e l'area urbana Lotto B.5 sono adiacenti al suddetto edificio e per raggiungere tali beni dalla pubblica Via occorre utilizzare l'accesso carraio sopra indicato.

Da detto accesso si arriva all'area restante la casa e da questa si raggiunge il Lotto B.5 (area urbana) su cui prospetta l'accesso dell'autorimessa Lotto B.4.



Sussistono alcune problematiche inerenti gli accessi, le parti comuni, ecc., così come nel dettaglio relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate in calce al paragrafo 1.

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Quanto di seguito descritto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 1B*).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

LOTTO B.1

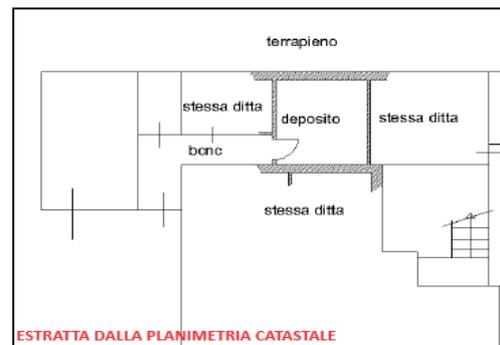
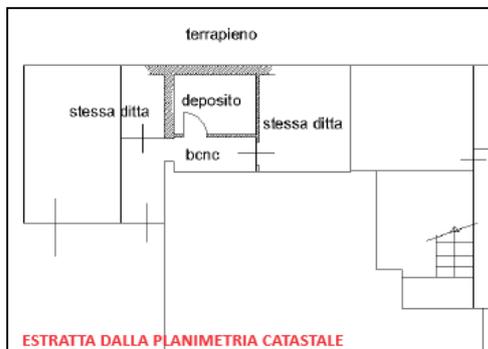
Trattasi di un alloggio posto al piano seminterrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa da cui ha diretto accesso.



L'unità si compone di ingresso su soggiorno, cucina priva di apertura finestrata, disimpegno, due camere, un bagno cieco ed un altro con finestra.

Costituisce pertinenza dell'alloggio il vano ad uso cantina accessibile dall'esterno mediante un disimpegno servente anche il magazzino

Detto magazzino è catastalmente costituito da due distinti subalterni (sub. 120 e 121), ma trattasi oggi di un unico locale poiché demoliti i muri che originariamente dividevano il sub. 120 da sub. 121



Sono stati anche demoliti i tramezzi che separavano dette unità catastali dal disimpegno di ingresso.

Il magazzino viene venduto unitamente all'alloggio poiché in tal locale sono installati gli apparati tecnologici serventi l'alloggio stesso.

Le principali finiture dell'unità possono essere sinteticamente così descritte:

- Pavimentazione prevalente in palchetto in legno esclusi i bagni ove presenti piastrelle in ceramica
- Pareti rivestite in legno esclusi bagni e cucine ove presente rivestimento in piastrelle
- I bagni sono entrambi serviti di lavabo, bidet, vaso all'inglese e doccia.

- Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: legno con vetro camera



Impianti tecnici:

- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale (teleriscaldamento) dotato di sistema di contabilizzazione consumi
- Impianto di produzione acqua calda: due boiler elettrici installati nel magazzino
- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante.
- Impianto climatizzazione: assente

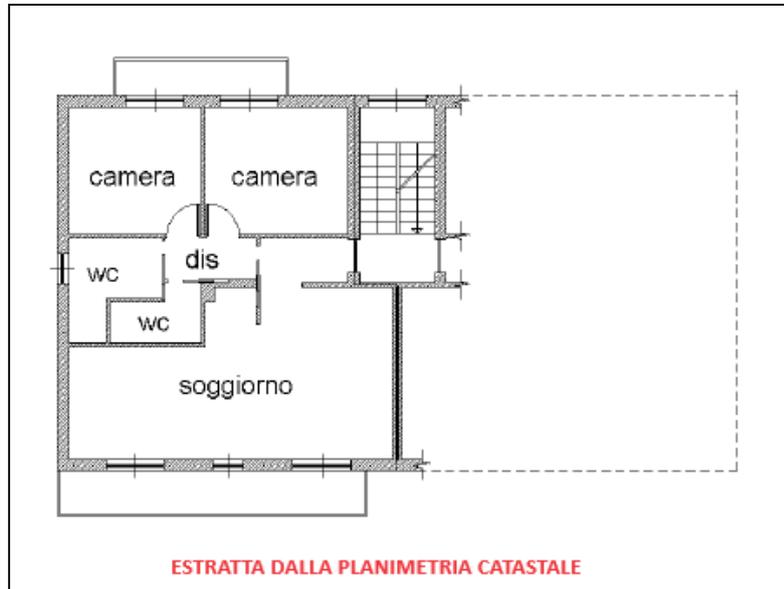
Nel complesso l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo.

In sede di sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene

LOTTO B.2

Trattasi di un alloggio posto al piano rialzato (1° f.t.) rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa.

L'unità ha accesso dal vano scala interno e si compone di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni.



Le principali finiture dell'unità possono essere sinteticamente così descritte:

- Pavimentazione piastrelle in ceramica
- Pareti intonacate e tinteggiate esclusi bagni e angolo cottura ove presente rivestimento in piastrelle
- I bagni sono entrambi serviti di lavabo, bidet, vaso all'inglese e doccia è presente solo in un servizio igienico.
- Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: legno con vetro camera



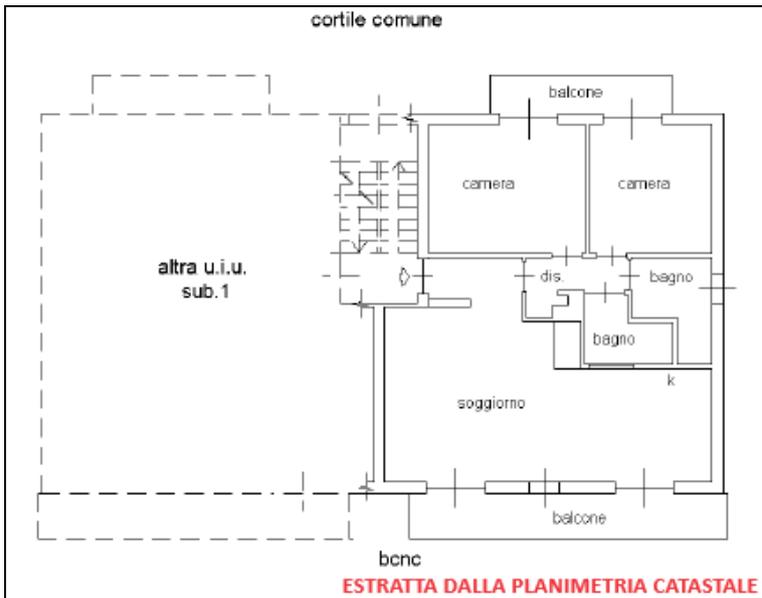


Impianti tecnici:

- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale (teleriscaldamento) dotato di sistema di contabilizzazione consumi
- Impianto di produzione acqua calda: due boiler elettrici installati nel magazzino
- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante.
- Impianto climatizzazione: assente

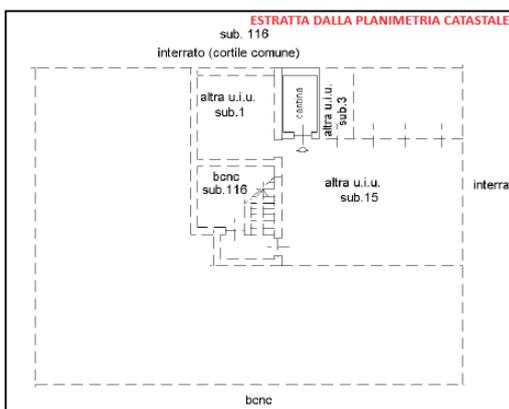
Nel complesso l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo.

In sede di sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene.

LOTTO B.3

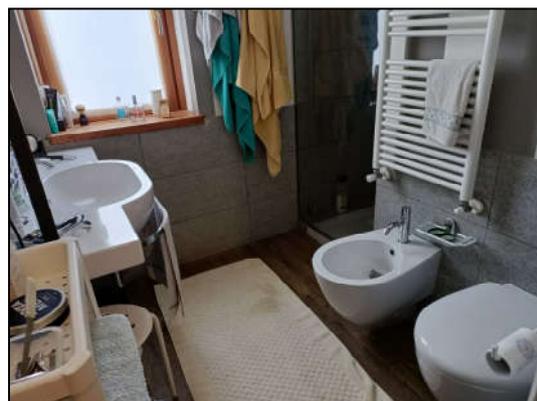
Trattasi di un alloggio posto al piano rialzato (1° f.t.) rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa.

L'unità ha accesso dal vano scala interno e si compone di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni.



Costituisce pertinenza del bene un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano calpestio del cortile retrostante la casa.

La cantina ha accesso da un corridoio collegato al cortile laterale della casa nella zona laterale la rampa carraia.



Le principali finiture dell'unità possono essere sinteticamente così descritte:

- Pavimentazione piastrelle in ceramica
- Pareti intonacate e tinteggiate esclusi bagni e angolo cottura ove presente rivestimento in piastrelle

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

- I bagni sono entrambi serviti di lavabo, bidet, vaso all'inglese e doccia è presente solo in un servizio igienico.
- Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: legno con vetro camera



Impianti tecnici:

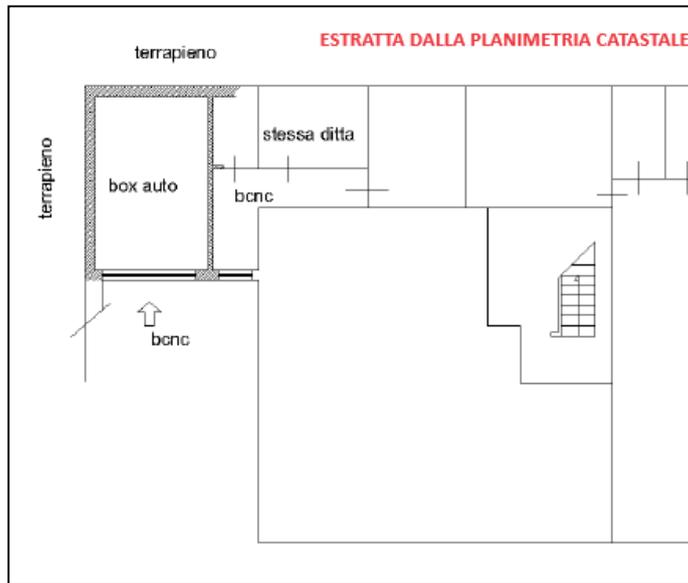
- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale (teleriscaldamento) dotato di sistema di contabilizzazione consumi
- Impianto di produzione acqua calda: due boiler elettrici installati nel magazzino
- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante.
- Impianto climatizzazione: assente

Nel complesso l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo.

In sede di sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene.

LOTTO B.4

Trattasi di un'autorimessa privata posta al piano interrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e costituita da un unico locale.



L'unità ha accesso dalla rampa carraia dell'attiguo Condominio di Via Pietro Micca n. 50.

L'autorimessa non è compresa nel Condominio di Via Pietro Micca n. 50, ma accede dalla pubblica Via attraverso la rampa carraia e la parte dell'area esterna di detto stabile nonché attraverso l'area urbana identificata al Foglio 30 n. 1481 sub. 9 (Lotto B.5 della presente relazione) su cui prospetta l'apertura di ingresso.



L'immobile ha finiture interne al grezzo, ha impianto elettrico di illuminazione e il basculante di accesso non è automatizzato.

Al sopralluogo non è stato chiarito dove è collegato l'impianto di illuminazione presente.

Nel complesso l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo.

In sede di sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

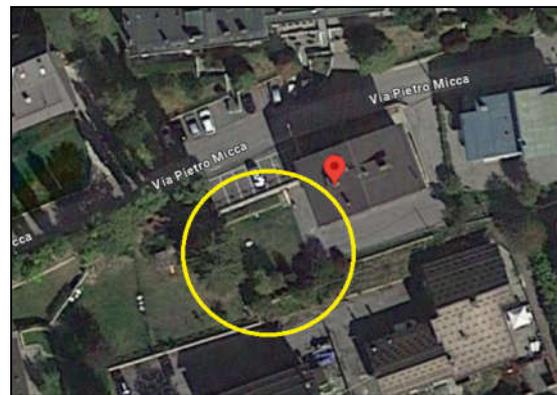
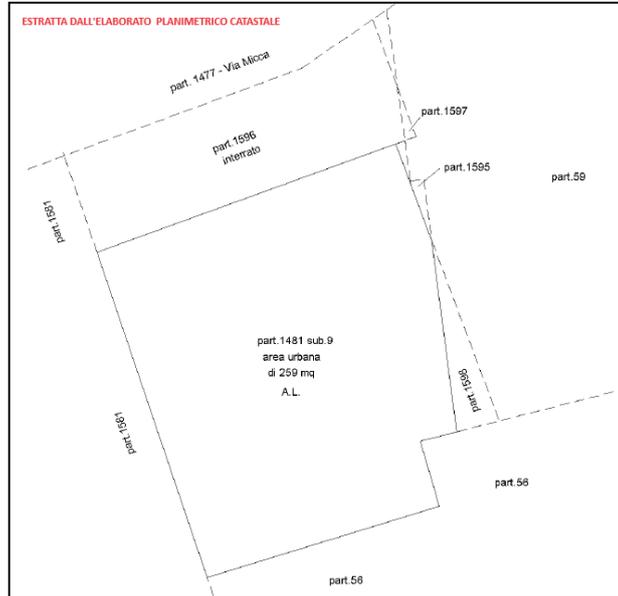
Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

LOTTO B.5

Trattasi di area urbana di 259 mq catastali con accesso dalle aree esterne dell'attiguo Condominio di Via Pietro Micca n. 50.

L'area è posta al piano interrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca.



L'area non è compresa nel Condominio di Via Pietro Micca n. 50, ma l'accesso dalla pubblica Via è possibile attraverso la rampa carraia e la parte dell'area esterna di detto stabile.

L'unità serve inoltre per l'accesso all'autorimessa ad essa prospiciente del Foglio 30 n. 1596 sub. 1 (Lotto B.4 sopra descritto).

Il confine ad ovest verso l'area del fabbricato di Via Pietro Micca n. 50 e quello ad est verso il mappale 1581 (Lotto A descritto al capitolo I) non sono delimitati da recinzioni.

I fronte a nord confina con il mappale 1596. Nella zona ove non è presente l'autorimessa tale fronte è terrazzato.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'unità è costituita da terreno sistemato a verde.



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PARAGRAFO 4
STATO DI POSSESSO

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

Accertamento riferito al sopralluogo del 13/03/2024 eseguito dal CTU con il Dott. Alessandro CONTE in sostituzione del Custode già nominato Dott. Marco ZICCARDI.

LOTTO B.1

Immobile locato a [REDACTED]

Contratto ad uso abitativo di anni 4 rinnovabili per ugual periodo con decorrenza 01/12/2022 sino al 30/11/2026 (cfr. doc. 31B) – registrato a Susa il 29/12/2022 n. 2498 serie 3T (cfr. doc. 32B) - canone di locazione annuo pattuito € 6.000,00.

Il contratto non risulta esser stato disdettato, è opponibile all'acquirente e riguarda solo l'alloggio.

I magazzini subb. 120 e 121 non sono oggetto di contratti di locazione o comodati d'uso gratuito.

Allo stato attuale il magazzino è utilizzato da [REDACTED], titolare del contratto di locazione dell'alloggio nonché figlio dei debitori esecutati.

LOTTO B.2

Immobile locato a [REDACTED]

Contratto ad uso transitorio/turistico della durata di mesi 18, rinnovabili per ugual periodo, con decorrenza 01/02/2022 e sino al 31/07/2024 (cfr. doc. 33B) – registrato a Susa il 28/02/2022 n. 335 serie 3T (cfr. doc. 34B) - canone di locazione annuo pattuito € 10.800,00.

Il contratto non risulta esser stato disdettato e allo stato attuale è opponibile all'acquirente, ma trattasi di locazione transitoria per finalità turistiche.

Si precisa che la locazione riguarda anche la cantina pertinenziale dell'alloggio non inserita nella consistenza catastale attuale del bene (vedasi consistenza catastale e note del CTU precedente paragrafo 1).

LOTTO B.3

Immobile locato a [REDACTED]

Contratto ad uso abitativo di anni 4 rinnovabili per ugual periodo con decorrenza 15/06/2022 sino al 15/06/2026 (cfr. doc. 35B) – registrato a Susa il 14/07/2022 n. 1119 serie 3T (cfr. doc. 36B) - canone di locazione annuo pattuito € 9.600,00.

Il contratto non risulta esser stato disdettato ed è opponibile all'acquirente e prevede anche l'uso di un posto auto non specificatamente individuato.

LOTTO B.4

Il bene non risulta esser oggetto di contratti di locazione o comodati d'uso gratuito.

Allo stato attuale l'unità è utilizzata da [REDACTED], titolare del contratto di locazione dell'alloggio Lotto B.1 nonché figlio dei debitori eseguiti.

LOTTO B.5

Trattasi di area urbana sistemata a verde. Il bene non risulta esser oggetto di contratti di locazione o comodati d'uso gratuito.

PARAGRAFO 5

ONERI E VINCOLI GIURIDICI

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

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli edilizi, urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Sussiste **VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ** a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634 (cfr. doc. 24B) mediante cui i proprietari

dell'immobile di Via Pietro Micca n. 50 hanno vincolato le future autorimesse da edificare sul mappale 1481 ai beni di loro proprietà posti in detto fabbricato.

L'autorimessa "2A" del progetto accluso alla pratica edilizia n. 33/2013 è stata vincolata a pertinenza dell'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 118 (alloggio Lotto B.1 come all'epoca censito), l'autorimessa "4A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1 (Lotto B.2), l'autorimessa "3A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2 (Lotto B.3) ed altre autorimesse ad altri alloggi della casa di Via Pietro Micca n. 50.

Si precisa che la pratica è stata archiviata poiché non completata e la realizzazione dell'autorimessa interrata non ha avuto corso.

Il vincolo edilizio non è stato cancellato o annotato per inefficacia atteso che la pratica edilizia per cui costituito è stata abbandonata.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

I terreni ove edificati i Lotti B.1, B.2, B.3 et B.4 nonché l'area del Lotto B.5 non risultano gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

I **Lotti B.1, B.2 et B.3** sono parte di un edificio condominiale disciplinato dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658 (*cf. doc. 21B*).

Detto regolamento sostituisce integralmente quello depositato a rogito stesso Notaio del 05/11/2015 rep. 56802 (trascritto il 07/12/2015 ai n.ri 6532-8248) che ha sostituito quello precedente depositato con atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286).

I **Lotti B.4 e B.5** non sono parte del condominio seppure agli stessi si accede attraverso l'area libera del Fabbricato di Via Pietro Micca n. 50

Il regolamento statuisce in favore dell'area urbana del mappale 1481 (Lotto B.5) la servitù di passaggio pedonale su una porzione dell'area antistante la casa limitrofa alla strada con la possibilità di costituire servitù di condotta per un'eventuale edificazione.

Circa l'autorimessa del mappale 1596, il regolamento nulla indica in merito al passaggio carraio e/o pedonale sull'area condominiale e sulla rampa verso Via Pietro Micca.

La servitù di passaggio pedonale per il mappale 1481 è stata indicata nel testo del regolamento di condominio, ma non è stata trascritta.

Si riferisce che il lotto 1481 non ha di fatto la possibilità di usufruire del passaggio pedonale concesso nel regolamento poiché tal passaggio è ora praticabile solo dai posti auto del mappale 1596 (ex parte dell'originario mappale 1481 di cui al regolamento di condominio).

Il regolamento non pone vincoli alla trasferibilità dei beni, ma sussistono alcune problematiche inerenti gli accessi, le parti comuni, ecc., nel dettaglio relazionate nelle “NOTE DEL CTU” riportate in calce al paragrafo 1.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Con aggiornamento alla data della presente relazione si riferisce la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli e cancellabili successivamente alla vendita:

▪ **Iscrizione del 16/01/2012 Registro Particolare 53 Registro Generale 385**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto rogito Notaio Alberto MORANO del 19/12/2011 rep. 54273

Importo capitale € 400.000,00 – Importo totale € 800.000,00

Durata anni 10

A favore: Banco di Desio e della Brianza S.p.a. – sede Desio (MI) - c.f. 01181770155

L'ipoteca è stata iscritta contro:

- Il debitore esecutato [REDACTED] relativamente la piena proprietà

LOTTO B.2

Foglio 30 n. 59 sub. 1

- La debitrice esecutata [REDACTED] relativamente la piena proprietà

LOTTO B.3

Foglio 30 n. 59 sub. 2

La formalità è stata annotata il 28/05/2013 con la nota n.ri 283-3197 per surroga ex art. 120 quater comma 3, del DLgs 385/93 dipendente dall'atto rogito Notaio Alberto MORANO del 29/04/2013 rep. 55117 in favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. – sede Torino (TO) – c.f. 00799960158.

▪ **Trascrizione del 22/05/2023 Registro Particolare 3374 Registro Generale 4104**

Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino – rep. 9278 del 04/05/2023.

A favore: GUENICA SPE SRL – sede Milano (MI) – c.f. 08431730962

Il pignoramento è stato trascritto contro

- Il debitore [REDACTED] relativamente per la piena proprietà del

LOTTO B.1

Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2 - Foglio 30 n. 59 sub. 120 et 121

LOTTO B.2

Foglio 30 n. 59 sub. 1

LOTTO B.4

Foglio 30 n. 1596 sub. 1

LOTTO B.5

Foglio 30 n. 1481 sub. 9

- La debitrice [REDACTED] relativamente per la piena proprietà

LOTTO B.3

Foglio 30 n. 59 sub. 2

Si precisa il Foglio 30 n. 59 sub. 131 e il Foglio 30 n. 1596 sub. 2 sono tra loro graffati e costituiscono quindi un'unica entità immobiliare, ma nella nota la "graffatura" non è stata specificata.

Nella trascrizione il Foglio 30 n. 1596 sub. 2 costituisce l'immobile 1 mentre il Foglio 30 n. 59 sub. 131 costituisce l'immobile n. 2, entrambe dell'unità negoziale n. 1

In sede di cancellazione sarà necessario mantenere nel relativo annotamento la separazione dei due identificativi catastali come nella nota originaria.

Il pignoramento grava anche sul bene di cui al LOTTO A della presente relazione.

Si precisa che la cancellazione delle formalità sarà a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre la cancellazione dell'ipoteca volontaria è soggetta alla sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Sussiste **VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ** dipendente dall'atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 - **trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634** – già in precedenza indicato.

Detto vincolo è stato trascritto in favore del Comune di Bardonecchia (TO) – c.f. 86501270010 contro:

- Il Debitore Esecutato relativamente la piena proprietà dell'alloggio **LOTTO B.1** (come all'epoca censito Foglio 30 n. 59 sub. 118)
- Il Debitore Esecutato relativamente la piena proprietà del **LOTTO B.2**
- La Debitrice Esecutata relativamente la piena proprietà del **LOTTO B.3**

Il vincolo grava anche su altri beni del comparto di Via Pietro Micca n. 50 e lo stesso è comunque opponibile a terzi nonostante la mancata realizzazione delle autorimesse di cui alla pratica edilizia n. 33/2013 per cui lo stesso vincolo è stato costituito.

Nell'atto è specificato che non sarà possibile procedere alla cancellazione, salvo assenso del Comune di Bardonecchia.

PARAGRAFO 6

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI E SPESE CONDOMINIALI

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

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico dei beni componenti i Lotti B.1, B.2, B.3, B.4 et B.5.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Spese condominiali

Spese riferite dall'amministratore dello stabile:

LOTTO B.1

Alloggio - spese ordinarie a preventivo 2023/2024 € 1387,26 e saldo consuntivo 2022/2023 € 1.034,39

Magazzino sub. 120 - spese ordinarie 2023/2024 € 41,05

Magazzino sub. 121 - spese ordinarie 2023/2024 € 76,12

LOTTO B.2

Spese ordinarie a preventivo 2023/2024 2021,51 e saldo consuntivo 2022/2023 € 1.091,81

LOTTO B.3

Spese ordinarie a preventivo 2023/2024 € 4.036,29 comprensivo di riscaldamento e saldo al 30/06/2023 € 5.679,55

Le spese relative al Lotto B.2 non risultano proporzionate a quelle delle altre unità, ma l'amministratore ha confermato quanto sopra indicato.

La differenza tra i Lotti riguarda il riscaldamento a preventivo non calcolato per i Lotti B.1 et B.2.

L'amministratore ha inoltre riferito che non ci sono insoluti e che non sussistono spese straordinarie deliberate, ma il Condominio ha una questione sospesa relativa la conformità edilizia delle parti comuni attualmente in corso.

Tale questione sarà discussa nella prossima assemblea.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dei Lotti B.1, B.2 et B.3 ve-

rifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta e lo stato della pratica di verifica regolarità edilizia parti comuni.

Il tutto al fine di conoscere le reali spese condominiali a proprio carico con corretto aggiornamento.

È stato inoltre riferito che il Condominio ha istituito un fondo straordinario per accedere al "Bonus 110%" che poi si è fermato per assenza del *General Contractor*.

Le rate relative a detto fondo non sono state pagate e le stesse sono state annullate.

PARAGRAFO 7

SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

Il CTU indichi le partiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Situazione urbanistica

I beni in esame sono collocati in zona normativa 3C3 del Piano Regolatore Generale Vigente.



LOTTO B.1 - LOTTO B.2 - LOTTO B.3 - LOTTO B.4

I beni sono compresi in comparto già edificato e la destinazione risulta compatibile con quella prescritta dal Piano Regolatore Generale Vigente.

LOTTO B.5

Per le prescrizioni normative relative l'area urbana si rimanda nel dettaglio al Certificato di destinazione urbanistica allegato (*cf. doc. 37B*).

Si precisa che è attualmente in corso la procedura di revisione generale del PRGC. E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà del Lotto B.4 verifichi preliminarmente lo stato di detta revisione per i necessari aggiornamenti.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Situazione edilizia

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del competente Comune, per quanto riferito al CTU scrivente, risultano le seguenti pratiche:

- Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971 (pratica 1515 anno 1967)
- Concessione Edilizia n. 103 del 03/10/1980 rilasciata per modifiche interne alloggi e relativa ad altre unità non oggetto di procedura
- Concessione Edilizia n. 85 del 27/07/1983 rilasciata per modifiche interne ed esterne relative a: attuale autorimessa Lotto B.4 – attuale alloggio Lotto B.1 - unità del sottotetto non oggetto di procedura – attuale area urbana Lotto B.5 per la realizzazione di n. 3 posti auto.

A seguito di detta concessione è stato richiesto in data 05/03/1986 prot. n. 1512 il certificato di abitabilità poi rilasciato il 24/04/2017 per le due unità del sottotetto (non oggetto della presente).

Il certificato non è stato rilasciato per l'autorimessa Lotto B.4 e il Lotto B.1 poiché tali unità sono state poi oggetto di successive modifiche autorizzate con il Permesso n. 35/2004 di seguito indicato.

- Autorizzazione Edilizia n. 30 del 07/05/1988 (pratica n. 57/1998) rilasciata per la sostituzione del manto di copertura
- Permesso a Costruire n. 35 del 18/06/2004 (pratica n. 156/2003) rilasciato per modifiche interne ed esterne relative a: attuale autorimessa Lotto B.4 – attuale alloggio Lotto B.1 – attuale area urbana Lotto B.5 per la realizzazione di n. 4 posti auto.
- Permesso a Costruire n. 46 del 26/08/2008 (pratica n. 51/2008) rilasciato per le varianti al Permesso a Costruire n. 35 del 18/06/2004.
- Certificato di abitabilità prot. 2878 del 01/03/2012 rilasciato a seguito dei Permessi n. 35 del 18/06/2004 e successiva variante n. 46 del 26/08/2008
- Denuncia di Inizio Attività n. 82/2006 del 06/09/2006 prot. n. 13056 presentata per modifiche interne/ristrutturazione alloggio Lotto B.2 con inizio lavori dichiarato il 14/11/2006 con comunicazione prot. 16380 del 14/11/2006 e fine lavori dichiarato il 08/10/2007 con comunicazione prot. 14374 del 16/10/2007.
- Denuncia di Inizio Attività n. 35/2009 del 20/05/2009 prot. n. 7145 presentata per modifiche interne agli attuali magazzini del Lotto B.1 (divisione locale cantina) con inizio lavori dichiarato il 24/06/2009 con comunicazione prot. 9047 del 24/06/2009 – fine lavori dichiarato il 05/03/2010 con comunicazione prot. 2943 del 05/03/2010.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 02/2012 del 16/01/2012 prot. n. 621 presentata per modifiche interne alloggio Lotto B.3 con fine lavori dichiarato il 06/10/2012 con comunicazione prot. 14047 del 10/10/2013.
- Denuncia di Inizio Attività n. 10/2012 del 26/11/2012 prot. n. 16257 presentata per cambio uso da autorimessa ad alloggio e modifiche interne/esterne altra unità del piano seminterrato (proprietà di terzi e non oggetto di procedura) con la conseguente creazione di nuovo corridoio locali cantine.

La pratica è stata presentata dal soggetto proprietario della nuova unità con la specifica indicazione della realizzazione di posto auto ex art. 27 Norme Tecniche di Attuazione PRGC (requisito necessario per il cambio d'uso abitativo).

Il posto auto è sull'area del Lotto B.5 all'epoca proprietà comune.

Per le opere in variante ad altra unità non oggetto della presente è stata poi presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 34 del 10/07/2013 prot. 9690.

- Comunicazione Inizio lavori Asseverata n. 82/2017 del 05/07/2017 presentata per modifiche interne altro alloggio non oggetto di procedura
- Permesso a Costruire n. 5 del 10/04/2019 prot. 25/2019 rilasciato per la realizzazione di posti auto sul mappale 1596 con il trasferimento di quelli originariamente autorizzati sul mappale 1481 (attuale area B.5) e di altri del mappale 59.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 101 del 27/08/2020 presentata per la realizzazione di recinzione di divisione tra mappale 1481 (attuale Lotto B.5) e mappale 1581 (attuale Lotto A).
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 77 del 26/04/2022 presentata per il terrazzamento del mappale 1481 (attuale Lotto B.5).

Agli atti dell'archivio risulta inoltre, esser stata presentata in data 08/08/2013 al protocollo n. 33/2013 la richiesta di edificazione di autorimessa interrata in parte sotto l'attuale mappale n. 1481 e in parte sotto il limitrofo mappale all'epoca di proprietà di terzi (oggi mappale 1581 Lotto A della presente relazione).

Alla data di presentazione della pratica il mappale 1481 costituiva cortile comune del fabbricato dell'edificio di Via Pietro Micca n. 50 e i proprietari hanno vincolato le unità di tale immobile alle future autorimesse mediante l'atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 (trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634).

La pratica è stata archiviata poiché non completata, ma il vincolo di indivisibilità di cui all'atto suddetto non è stato cancellato.

Note del CTU

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Si precisa che l'accesso agli atti non viene eseguito dal CTU per consultazione diretta della banca dati dell'Archivio Edilizio Comunale.

Tutti i dati e documenti sopra riportati sono stati riferiti dal Tecnico Comunale.

Non si esclude che possano sussistere ulteriori pratiche non riferite al CTU scrivente.

PARAGRAFO 8

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

Regolarità e regolarizzazione urbanistica

Non si rilevano irregolarità di natura urbanistica che possano pregiudicare l'utilizzo o la trasferibilità dei beni in trattazione.

Regolarità e regolarizzazione edilizia

Con riferimento a quanto relazionato nel precedente paragrafo 7, si riferisce quanto segue

LOTTO B.1

Titolo abilitativo originario:

Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971

Titoli abilitativi modifiche successive:

Concessione Edilizia n. 85 del 27/07/1983

Permesso a Costruire n. 35 del 18/06/2004 (pratica n. 156/2003)

Permesso a Costruire n. 46 del 26/08/2008

Certificato di abitabilità prot. 2878 del 01/03/2012.

Denuncia di Inizio Attività n. 35/2009 del 20/05/2009

Regolarità:

La distribuzione interna dell'alloggio non è conforme poiché la zona cottura è stata chiusa mediante installazione di una parete in legno con relativa porta.

Anche il magazzino (sub. 120-121) presenta un'irregolarità poiché demoliti i muri divisorii tra gli originari sub. 120 e 121. Sono stati anche demoliti i muri divisorii interni tra le due unità catastali sub. 120 e 121 e il disimpegno di ingresso.

L'aggiudicatario potrà regolarizzare solo la demolizione del divisorio tra gli originari sub. 120 e

121 e dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

Non sarà possibile sanare la chiusura della zona cottura e la demolizione dei muri verso il disimpegno.

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 2.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

LOTTO B.2

Titolo abilitativo originario:

Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971

Titoli abilitativi modifiche successive:

Denuncia di Inizio Attività n. 82/2006 del 06/09/2006

Regolarità:

La distribuzione interna dell'alloggio non è conforme per lieve modifica del muro tramezzante il disimpegno verso il soggiorno.

L'aggiudicatario potrà regolarizzare la lieve modifica interna presentando entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 2.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

LOTTO B.3

Titolo abilitativo originario:

Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971

Titoli abilitativi modifiche successive:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 02/2012 del 16/01/2012

Regolarità:

La distribuzione interna dell'alloggio è conforme.

Relativamente la cantina pertinenziale si segnala che il corridoio servente l'accesso legittimato con la Denuncia di Inizio Attività n. 10/2012 del 26/11/2012 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 34 del 10/07/2013.

Il corridoio comune servente la cantina è quindi legittimo in linea edilizia, ma per tale porzione sussistono alcune problematiche di titolarità in precedenza già esposte che coinvolgono tutti i possessori delle cantine al piano seminterrato.

LOTTO B.4

Titolo abilitativo originario:

Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971.

Titoli abilitativi modifiche successive:

Concessione Edilizia n. 85 del 27/07/1983

Permesso a Costruire n. 35 del 18/06/2004

Permesso a Costruire n. 46 del 26/08/2008

Certificato di abitabilità prot. 2878 del 01/03/2012.

Regolarità:

L'unità non presenta difformità.

LOTTO B.5

Trattasi di area urbana originariamente destinata a cortile della casa di Via Pietro Micca n. 50. L'area è stata interessata dalla realizzazione di posti auto a servizio degli alloggi di detto edificio con il rilascio del Permesso a Costruire n. 35 del 18/06/2004 e successivo Permesso in variante n. 46 del 26/08/2008 e poi nuovamente con la presentazione della Denuncia di Inizio Attività n. 10/2012 del 26/11/2012 e successiva Segnalazione Certificata di inizio attività n. 34 del 10/07/2013 prot. 9690.

Con il rilascio del Permesso a Costruire n. 5 del 10/04/2019 detti posti auto pertinenziali sono stati trasferiti sul mappale 1596.

Per il terrazzamento è stata presentata la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 77 del 26/04/2022, mentre la recinzione richiesta con la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 101 del 27/08/2020 non è stata realizzata oppure la stessa è stata posta in essere per poi essere rimossa.

L'aggiudicatario potrà regolarizzare l'assenza della recinzione legittimata presentando entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 2.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

Precisazioni del CTU

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Si riferisce che il Condominio di Via Pietro Micca n. 50, come comunicato dall'amministratore dello stabile, ha dato incarico per la verifica delle regolarità edilizia delle parti comuni dell'edificio.

Allo stato non si conosce l'esistenza degli accertamenti esperti e il CTU nulla può riferire in merito poiché l'accertamento prevede un'accurata verifica di tutto il comparto in esame.

L'aggiudicatario, qualora sussistano irregolarità edilizie comuni, allo stato non accertabili dal CTU scrivente, dovrà provvedere al pagamento degli oneri e delle spese che saranno poi oggetto di delibera assembleare.

Certificazione energetica

Al SIPEE Piemonte risultano relativamente gli alloggi dei Lotti B.1, B.2 et B.3 i seguenti attestati:

LOTTO B.1

Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 2015 110307 0027 del 27/09/2015 - Scadenza 27/09/2025 - Classe Energetica E (*cf. doc. 38B*)

LOTTO B.2

Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 2015 110307 0019 del 27/09/2015 - Scadenza 29/09/2025 - Classe Energetica D (*cf. doc. 39B*)

LOTTO B.3

Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 2015 110307 0020 del 27/09/2015 - Scadenza 27/09/2025 - Classe Energetica D (*cf. doc. 40B*)

I magazzini del Lotto B.1, l'autorimessa Lotto B.4 e l'area del Lotto B.5 non rientrano tra le categorie per cui richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

PARAGRAFO 9 VALUTAZIONE

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

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di Agenzie del settore immobiliare.

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:
Alloggi minimo €/mq 1.800,00 – massimo €/mq 2.700,00
Box minimo €/mq 1.100,00 – massimo €/mq 1.650,00
- Agenzie del settore immobiliare:
Alloggi minimo €/mq 2.000,00 – massimo €/mq 2.900,00
Box minimo €/mq 1.200,00 – massimo €/mq 1.800,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto stimato in €/mq 2.800,00 per le unità abitative ed €/mq 1.700,00 per l'autorimessa.

Circa l'area urbana si riferisce che la stessa ha capacità edificatoria che è però limitata dalla presenza di affaccio di ingresso del box auto Lotto B.4 nonché dall'assenza di affaccio diretto su strada. Allo stato attuale non sussistono atti che consentono l'accesso carraio dal Condominio di Via Pietro Micca n. 50.

Le aree edificabili in zona hanno un valore ricompreso tra 80-120,00 €/mq, ma l'area in esame per lo stato di fatto in cui la stessa attualmente si trova può quasi esser considerata al pari di un terreno pertinenziale i cui valori sono mediamente ricompresi tra un minimo di €/mq 30,00/mq ed un massimo di €/mq 50,00.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale per il Lotto B.5 viene pertanto stimato in €/mq 60,00 (media ponderata tra il valore medio delle aree pertinenze e il valore minimo aree edificabili).

NOTE DEL CTU SULLA STIMA

La contabilizzazione analitica delle superfici commerciali di seguito indicato segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

La contabilizzazione finale deve comunque esser sempre intesa "a corpo" e non a "misura".

Circa le riduzioni si precisa che la “carenza di garanzie / vizi occulti” tiene conto di eventuali malfunzionamenti degli impianti, dell’assenza della documentazione/certificazione delle dotazioni impiantistiche, di danni non evidenti o non segnalati e dell’eventuale sussistenza di vizi occulti, compresi anche quelli di natura urbanistica/edilizia, sfuggiti al CTU e/o non accertabili in ogni modo nell’ambito dell’incarico peritale conferito.

Il giudizio di stima è riportato nelle successive pagine 

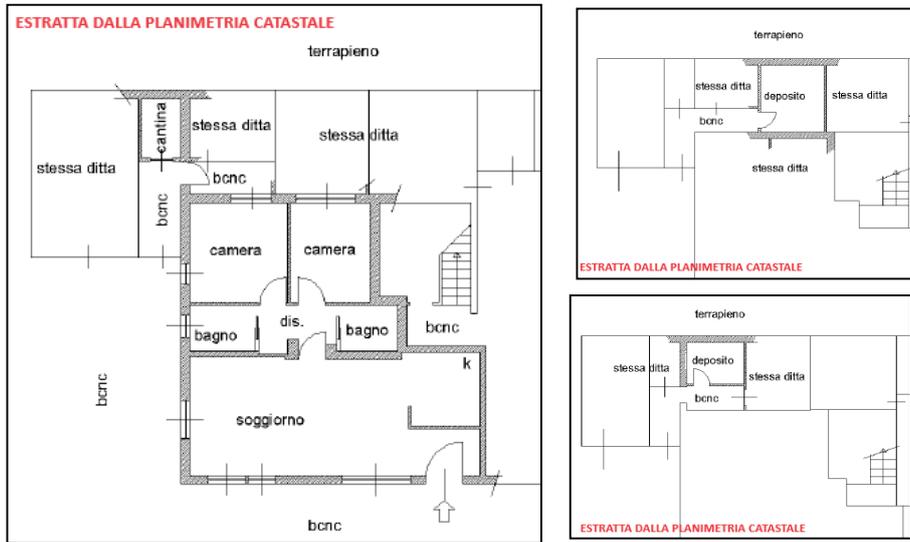
PARAGRAFO 10

VINCOLI LEGGE BILANCIO 178/2020

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

Nessun bene oggetto della presente è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B.1



Superficie Commerciale	
Superficie 1 – destinazione abitativa = 80,00	
Coeff. destinazione = 1,00	
Superficie 1	80,00 mq
Superficie 2 - accessori (cantine, magazzini, ecc.) = 18,80 mq	
Coeff. destinazione = 0,25	
Superficie 2	4,70 mq
Totale Superficie Commerciale (arr.)	85,00 mq

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,90
Stato di possesso (occupato con contratto 4+4 opponibile)	0,80
Totale coefficiente adeguamento	0,65
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (85,00 mq x €/mq 2.800,00 x 0,65) - € 2.000,00 = arr.

€ 153.000,00

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B.2

Superficie Commerciale	
Superficie 1 – destinazione abitativa = 81,50 mq	
Coeff. destinazione = 1,00	
	Superficie 1 81,50 mq
Superficie 2 - balconi = 13,70 mq	
Coeff. destinazione = 0,50	
	Superficie 2 6,83 mq
Totale Superficie Commerciale (arr.) 88,00 mq	

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,90
Stato di possesso (occupato con contratto 4+4 opponibile)	0,95
Totale coefficiente adeguamento	0,81
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (88,00 mq x €/mq 2.800,00 x 0,81) - € 2.000,00 = arr.

€ 198.000,00

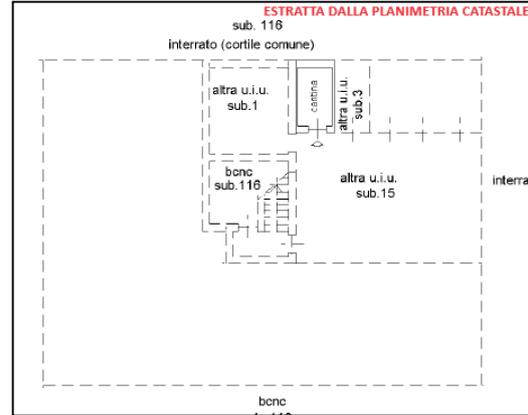
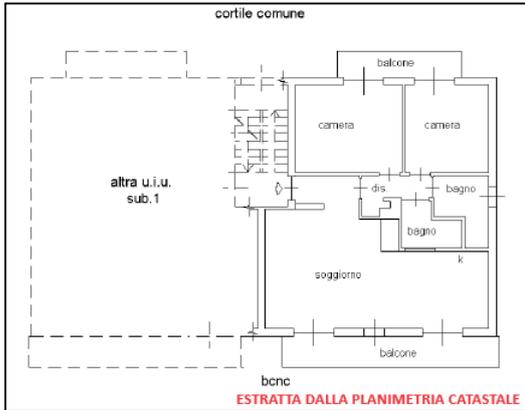
Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B.3



Superficie Commerciale	
Superficie 1 – destinazione abitativa = 81,50 mq Coeff. destinazione = 1,00	Superficie 1 81,50 mq
Superficie 2 - balconi = 13,70 mq Coeff. destinazione = 0,50	Superficie 2 6,85 mq
Superficie 3 - accessori (cantine, magazzini, ecc.) = 3,60 mq Coeff. destinazione = 0,25	Superficie 3 0,90 mq
Totale Superficie Commerciale (arr.)	89,00 mq

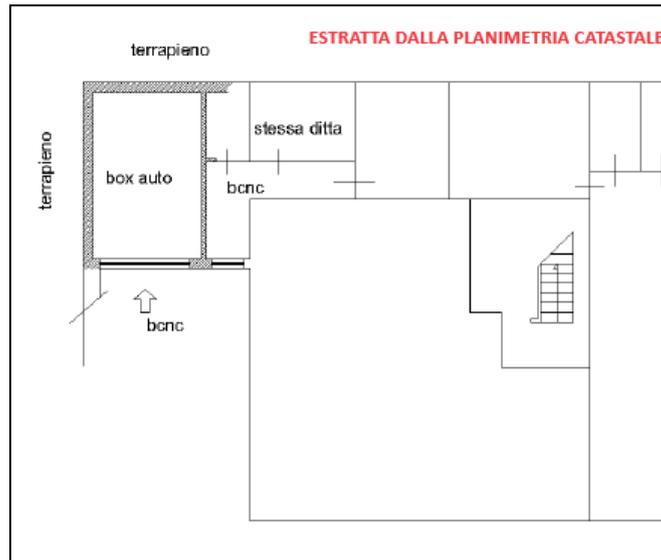
Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,90
Stato di possesso (occupato con contratto 4+4 opponibile)	0,80
Totale coefficiente adeguamento	0,68
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (89,00 mq x €/mq 2.800,00 x 0,68) = arr.

€ 170.000,00

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B.4



Superficie Commerciale	
Superficie 1 – destinazione box = 20,00 mq	
Coeff. destinazione = 1,00	
Superficie 1	20,00 mq
Totale Superficie Commerciale	20,00 mq

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale	Coeff.
Livello piano (riferimento piano stradale)	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia /vizi occulti	0,95
Stato di possesso (libero)	1,00
Altre limitazione (assenza diritto accesso carraio)	0,80
Totale coefficiente adeguamento	0,68
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (20,00 mq x €/mq 1.700,00 x 0,68) = arr.

€ 23.000,00

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B.5**Superficie Commerciale**

Superficie 1 – destinazione area urbana = 259,00 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Superficie 1	259,00 mq
Totale Superficie Commerciale	259,00 mq

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale

	Coeff.
Livello piano (riferimento piano stradale)	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	1,00
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,95
Stato di possesso (libero)	1,00
Altre limitazione (assenza diritto accesso carraio)	0,85
Totale coefficiente adeguamento	0,77
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)	€ 0,00
Totale importi in detrazione	€ 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (259,00 mq x €/mq 60,00 x 0,77) - € 2.000,00 = arr.

€ 10.000,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

MODALITA' DI VENDITA DEI LOTTI

Per la trattazione peritale i beni sono stati suddivisi in

LOTTO A

Area Urbana Foglio 30 n. 1581

LOTTO B

Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2, Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1, Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2, Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 120, Magazzino Foglio 30 n. 59 sub. 121, Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1, Area Urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 9

I beni del Lotto B sono suddivisi poi suddivisi nei seguenti Sub-Lotti:

LOTTO B.1 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 131 graf. n. 1596 sub. 2
Magazzini Foglio 30 n. 59 sub. 120-121

LOTTO B.2 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1

LOTTO B.3 - Alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2

LOTTO B.4 - Autorimessa Foglio 30 n. 1596 sub. 1

LOTTO B.5 - Area Urbana Foglio 30 n. 1481 sub. 9

Il Lotto B.1 è stato così formato poiché le entità catastali subb. 120 et 121 sono state unite per formare unico locale e all'interno dello stesso sono alloggiati gli apparati impiantistici dell'alloggio.

Tale conformazione dovrà esser mantenuta anche in sede di vendita poiché

I Lotti B.1, B.2 e B.3 possono esser proposti in vendita singolarmente.

Circa i LOTTI B.4 et B.5 si precisa sin da ora che all'autorimessa si accede attraverso l'area n. 1481 e quest'ultima è raggiungibile dalla strada attraverso la rampa del fabbricato del mappale 59 (casa di via Pietro Micca n. 50) e attraversando due aree del cortile retrostante la stessa casa che paiono essere ad uso privato.

Sarebbe opportuno porre in vendita l'autorimessa unitamente l'area 1481, ma quest'ultima presenta alcune problematiche che pregiudicano la sua trasferibilità.

Sarà quindi necessario decidere se vendere il Lotto B.4 autonomamente oppure unirlo al Lotto B.5 quando per quest'ultimo saranno operate le correzioni che ad oggi non consentono la sua immediata trasferibilità.

Il Lotto A è un terreno limitrofo al mappale 1481 (Lotto B.5) e detto terreno potrà esser venduto autonomamente ed eventualmente anche con i Lotti B.4 et B.5 atteso che l'accesso oggi è attualmente possibile attraverso il Lotto B.4.

Si rimette all'Ill.mo Signor Giudice la relativa decisione circa le modalità di vendita anche in ragione delle problematiche relative alla provenienza del Lotto B.5 di quelle connesse all'accesso dalla Pubblica Via.

INDICE ALLEGATI

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

LOTTO A – CAPITOLO I

- 01A) Documentazione fotografica
- 02A) atto rogito Notaio Cesare BIONDO del 03/08/2017 rep 4451 (provenienza)
- 03A) Estratto di mappale Foglio 30 n. 1581
- 04A) Visura Foglio 30 n. 1581 Catasto Terreni
- 05A) Visura Foglio 30 n. 1581 Catasto Fabbricati
- 06A) Elaborato planimetrico Foglio 30 n. 1581 Catasto Fabbricati
- 07A) Atto rogito Notaio MORANO del 10/09/2013 rep. 55374 (vincolo)
- 08A) Certificato destinazione Urbanistica

LOTTO B – CAPITOLO II

- 01B) Documentazione fotografica
- 02B) Visura Foglio 30 Particella 59 Sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2
- 03B) Visura Foglio 30 Particella 59 Sub. 120
- 04B) Visura Foglio 30 Particella 59 Sub. 121
- 05B) Planimetria Foglio 30 Particella 59 Sub. 131 graffato n. 1596 sub. 2
- 06B) Planimetria Foglio 30 Particella 59 Sub. 120
- 07B) Planimetria Foglio 30 Particella 59 Sub. 121
- 08B) Visura Foglio 30 Particella 59 Sub. 1
- 09B) Planimetria Foglio 30 Particella 59 Sub. 1
- 10B) Visura Foglio 30 Particella 59 Sub. 2
- 11B) Planimetria Foglio 30 Particella 59 Sub. 2
- 12B) Visura Foglio 30 n. 1596 sub. 1
- 13B) Planimetria Foglio 30 n. 1596 sub. 1
- 14B) Estratto di mappa Foglio 30 n. 1481-59
- 15B) Visura Foglio 30 n. 1481 sub. 9
- 16B) Elaborato planimetrico Foglio 30 n. 1481 sub. 9
- 17B) Regolamento di condominio rogito Notaio GAMBA del 05/07/1995 rep. 109354

- 18B) Elaborato planimetrico Foglio 30 n. 59– anno 2009
- 19B) Elaborato planimetrico Foglio 30 n. 59– anno 2013
- 20B) Regolamento di condominio rogito Notaio MORANO del 05/11/2015 rep. 56802
- 21B) Regolamento di condominio rogito Notaio MORANO del 26.04.2017 rep. 57946
- 22B) Planimetria catastale Foglio 30 n. 59 sub. 1 in atti sino al 2007
- 23B) Elaborato planimetrico Foglio 30 n. 59– anno 2022
- 24B) Vincolo di indivisibilità rogito Notaio MORANO del 10/09/2013 rep. 55373
- 25B) Atto rogito Notaio GAMBA del 05/07/1995 rep. 109358 (donazione)
- 26B) Nota trascrizione del 09/10/1995 n.ri 4199-5520 (successione)
- 27B) Nota trascrizione del 12/06/2023 n.ri 3929-4767 (acquiescenza tacita)
- 28B) Atto rogito Notaio GAMBA del 05/07/1995 rep. 109355 (divisione)
- 29B) Atto rogito Notaio MORANO del 19/12/2011 rep. 54272 (compravendita)
- 30B) Atto rogito Notaio MORANO del 05/11/2015 rep. 56801 (compravendita)
- 31B) Contratto di locazione Lotto B.1
- 32B) Registrazione di locazione Lotto B.1
- 33B) Contratto di locazione Lotto B.2
- 34B) Registrazione di locazione Lotto B.2
- 35B) Contratto di locazione Lotto B.3
- 36B) Registrazione di locazione Lotto B.3
- 37B) Certificato destinazione Urbanistica
- 38B) Attestato prestazione Energetica LOTTO B.1
- 39B) Attestato prestazione Energetica LOTTO B.2
- 40B) Attestato prestazione Energetica LOTTO B.3

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 5 ottobre 2023

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

