



TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 702/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA:

CREDITORE

DEBITORE:

DEBITORE_1, DEBITORE_2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa SABRINA GAMBINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INCARICO

L'Ill.mo sig. Giudice Esecutore con propria Ordinanza, provvedeva alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dello scrivente sottoscritto, che prestò giuramento in conformità delle disposizioni ricevute.

== O ===== O ===== O ==

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici, nonché quello presso gli immobili pignorati in sede di accesso del Custode, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare, il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

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

In comune di Cavour (TO), con accesso da Via Paschere 57 bis (catastalmente Via Paschere 57, già Strada La Viassa, Regione Sant'Agostino), porzione di fabbricato per civile abitazione, di origine rurale, libera su due lati, costituita da:

- a) abitazione distribuita su tre piani (sotterraneo, terreno, primo), tra loro collegati mediante scala interna, con annesse aree esterne di pertinenza, composta: al piano sotterraneo da un piccolo locale ad uso cantina; al piano terreno (1° f.t.) da portico verandato, ingresso, cucina, soggiorno (con caminetto in muratura), bagno, scale di collegamento agli altri piani; al piano primo (2° f.t.) da due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno (municipalmente non assentito) oltre ad un terrazzo (con tettoia priva di copertura) ed un balcone;
- b) appezzamenti di terreno pertinenziali dell'abitazione: della complessiva superficie catastale di mq 62;

coerenze complessive: Via Paschere, mappali 124, 153, altra proprietà, mappali 129, 131, 134, 9, altra proprietà, tutti del foglio 73.

Si precisa che l'abitazione verte in pessime condizioni generali come meglio documentato nella produzione fotografica cui si rimanda per una più immediata e chiara percezione dei luoghi e come meglio si esporrà nel prosieguo.



Fonte: formaps.it

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI CAVOUR

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
73	8	4	-	A/3	1	7 vani	Totale: 176 m ²	€ 267,52
	152						Totale escluse aree scoperte: 168 m ²	

Indirizzo: VIA PASCHERE n. 57 Piano S1-T-1

Intestazione:

DEBITORE_2 nato a MONCALIERI (TO) il 07/07/1975 Proprietà 1/2

DEBITORE_1 nata a TORINO (TO) il 09/12/1981 Proprietà 1/2

N.B.: Si precisa che precedentemente l'immobile risultava identificato al Cat. Fabbr. come Foglio 73
particella 8 subalterno 2

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI DI CAVOUR

Fg.	part.	sub.	qualità	cl.	are	R.D.	R.A.
73	130	-	Prato irrig	3	0,15	€ 0,14	€ 0,11
73	132	-	Seminativo	2	0,47	€ 0,52	€ 0,34

Intestazione:

DEBITORE_2 nato a MONCALIERI (TO) il 07/07/1975 Proprietà 1/2

DEBITORE_1 nata a TORINO (TO) il 09/12/1981 Proprietà 1/2

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).

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

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

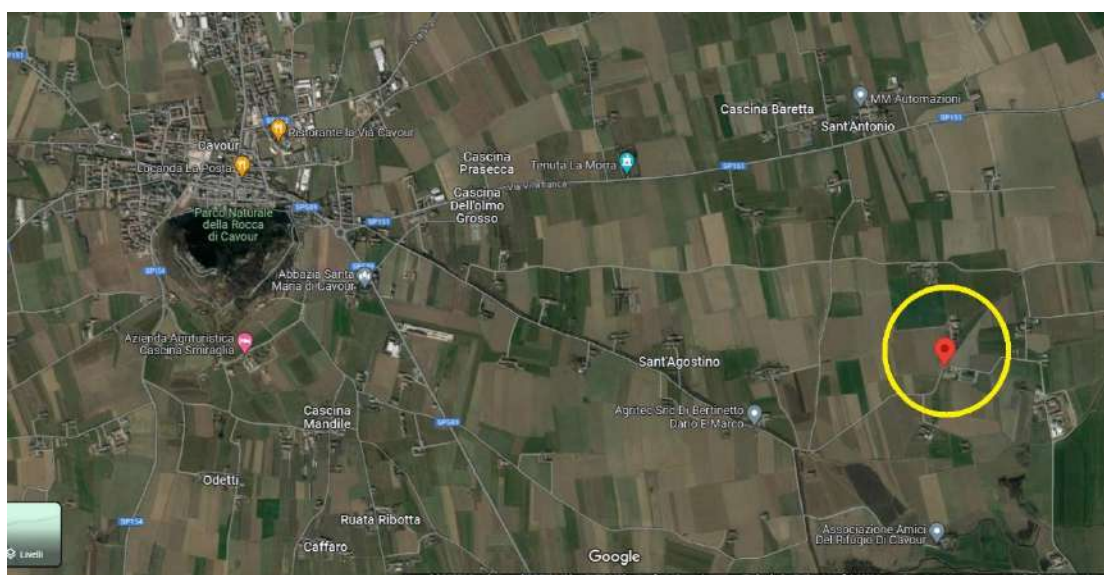
- 1) atto di compravendita a rogito notaio FELICE ROSSI del 24.01.1995 Rep. 36855 Racc. 9946, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 15.02.1995 ai nn. Rg. 1019/830 con il quale **DANTE_CAUSA_1** (nato a Pertosa in data 10.01.1943) e **DANTE_CAUSA_2** (nata a Pertosa in data 11.12.1944) vendettero gli immobili in esame a **DANTE_CAUSA_3** (nata a Nizza, Francia, in data 30.07.1941).
- 2) atto di compravendita a rogito notaio FRANCESCO AUDANO di Pinerolo del 24.02.2003 Rep. 31029/16152, registrato all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 17.03.2003 al n. 678 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 25.03.2003 ai nn. Rg. 2794/2089 con il quale **DANTE_CAUSA_3** vendette l'immobile in esame a **DANTE_CAUSA_3** (nata a Torino in data 14.10.1976) (Primo atto tra vivi anteriore al ventennio)
- 3) atto di compravendita a rogito notaio LEONARDO DE LUCA del 29.05.2007 Rep. 5654 Racc. 2829, registrato all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 31.05.2007 al n. 3453 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 05.06.2007 ai nn. Rg. 5513 Rp. 3560 con il quale **DANTE_CAUSA_3** vendette l'immobile in esame a **DEBITORE_2** (nato a Moncalieri, TO, in data 07.07.1975) e **DEBITORE_1** (nata a Torino in data 09.12.1981) - (Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento, All. 5).

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di casa semindipendente, di origine rurale, libera su due lati, elevata a 2 piani f.t., in contesto verdeggianti, posto nelle campagne di Cavour a circa 5,5 Km dal centro.

In comune di Cavour (TO), Via Paschere 57 bis, porzione di fabbricato per civile abitazione, di origine rurale, libera su due lati.



Fonte: GoogleMaps

Il **fabbricato** presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche:

grossi muri pieni portanti perimetrali e di spina, solai a volte o voltini su travi metalliche, tetto in struttura lignea con manto di copertura in parte in lose e in parte in tegole (Foto 71),

tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati con zoccolatura in elementi lapidei;

accesso: tramite cancello in ferro a due ante non motorizzato, con serratura non funzionante (Foto 3÷5); sul lato posteriore la recinzione presenta altro cancello in ferro di analoghe caratteristiche

(Foto 42, 71); all'abitazione si accede dopo avere attraversato il portico (delimitato da basso muretto con soprastanti pannellature vetrate e tettoia di copertura costituita da tegole in evidente stato di abbandono/mancata manutenzione, con presenza di muschio e vegetazione spontanea –

Foto 6÷9, 64÷66) cui segue portoncino d'ingresso all'abitazione costituito da porta a due battenti in legno, con scuri (Foto 10, 11);

pavimentazione: piastrelle ceramiche; scala di collegamento al piano 2° f.t. in muratura con pedate rivestite da lastre in pietra (Foto 29, 33, 35, 36); palchetto nella camera al piano 1° (Foto

37, 38); lastra in pietra per la mensola del balcone sul lato posteriore (Foto 40, 41) e in piastrelle a base ceramica nel terrazzino (Foto 58÷64);

rivestimenti: pareti intonacate e decorate; parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nella cucina e nei bagni (Foto 14÷20, 22÷24, 54, 55); al piano terreno risulta parziale rivestimento in perline del soggiorno ove è presente anche un camino in muratura (Foto 27÷29);

soffitti: piani (Foto 12), a volte/voltini e curvi (Foto 26÷29, 34, 37, 44, 48, 50); il locale di sgombero ed il bagno al piano 1° f.t. presentano intradosso con travetti e perline a vista (Foto 52, 55);

serramenti esterni: del tipo in legno con vetri semplici e scuri in legno (Foto 8, 16, 30, 56÷58), parzialmente in alluminio anodizzato e vetro camera al piano 1° (Foto 37÷41, 43, 48), con scuri in legno; nel bagno al piano primo è presente finestra in legno e vetri con apertura a vasistas (Foto 55);

serramenti interni: porte in legno sia con pannellatura cieca sia con vetri tipo inglesina (Foto 12, 24, 45, 53); porta a soffietto in pvc nel sottoscala adiacente al soggiorno (Foto 31);

impianto di riscaldamento: erogato tramite radiatori in ghisa;

impianto sanitario: nel bagno al piano terra sono presenti lavandino, vasca da bagno, bidet, water e piatto doccia sopraelevato di un gradino rispetto al pavimento del locale (Foto 13÷20); nel bagno al piano primo (municipalmente non assentito) sono presenti lavandino, water, bidet (Foto 55);

terrazzino: delimitato da balaustra in cls; dell'originaria tettoia di copertura (sulla quale erano posate lastre di ondulina in polycarbonato) è presente solo la struttura lignea esposta alle intemperie (Foto 58÷64);

cantina: scala d'accesso con gradini rivestiti in piastrelle, assenza di parapetto/corrimano, con superfici al grezzo, soffitto con intradosso a vista, pavimentazione in battuto di cemento (Foto 67, 68);

osservazioni: varie superfici murarie manifestano muffa e/o umidità con scrostatura della tinteggiatura (Foto 30, 34, 50, 51, 55, 58, 59, 71).

Gli impianti risultano non conformi, privi di qualsiasi certificazione/garanzia, verosimilmente inutilizzati da anni, non a regola d'arte e da considerarsi non funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare complessivamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione in considerazione di un verosimile stato di disabitazione prolungato.

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi.



*Ingresso attraverso portico verandato
abusivamente*



Portico verandato



Portoncino d'ingresso all'abitazione



Bagno p.t.



Soggiorno con camino



Soggiorno



Serramento su balcone



Balcone



Disimpegno p. 1°



Locale sgombero



Bagno



Terrazzino privo di copertura



Terrazzino privo di copertura



*Vista dal terrazzino sulla copertura del
portico verandato sottostante*



Prospetto posteriore

4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se

occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

A seguito del sopralluogo sulla località si è preso atto che l'immobile si presentava, così come riportato anche nella *relazione di custodia* "in evidente stato di abbandono, ma libero da persone e cose"; si precisa che il sopralluogo è stato condotto alla presenza del genitore dell'esecutata, che ha permesso di effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino, Pinerolo e Saluzzo sul nominativo dei debitori hanno evidenziato che successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato sono stati registrati i seguenti contratti locativi a favore di terzi (All. 7):

a) serie 3 n° 1298 in data 27.05.2010 (All. 7.a)

b) serie 3 n° 2606 in data 26.07.2012 (All. 7.b) che è il più recente in ordine cronologico e presenta i seguenti elementi caratteristici:

- stipula: 24.07.2012
- registrazione: Ufficio Territoriale di Saluzzo, in data 26.07.2012, n° 2606 serie 3T
- tipologia: contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 2, c. 1, L. 9/12/1998 n° 431
- locatore: DEBITORE_2 (esecutato)
- conduttore: CCCCCCCCCC
- identificazione: in Cavour (TO), via Paschere n° 57. Foglio 73 numero 8 subalterno 2
- durata: anni quattro con inizio dal 01.08.2012 al 31.07.2016, rinnovato per anni 4 se non disdettato 6 mesi prima della scadenza
- canone annuo: € 4.800,00

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di eventuali ulteriori titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

In considerazione delle pessime condizioni interne/esterne in cui versa l'immobile e dell'apparente stato di abbandono protratto verosimilmente da più anni, lo scrivente nel prosieguo considererà gli immobili, ai fini estimativi, come privi di occupanti a qualsiasi titolo, salvo diverso avviso da parte dell'Ill.mo sig. G.E. e/o del Delegato/Custode.

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo, aggiornate alla data del 02/02/2024, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

Le formalità da cancellare totalmente risultano le seguenti:

- 1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 05/06/2007 ai nn. 1132/5514, a favore di MMMMMMMM S.P.A., contro DEBITORE_2 e DEBITORE_1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00
- 2) **ipoteca giudiziale**, iscritta in data 07/11/2011 ai nn. 1272/8526, a favore di UUUUUUUU S.P.A., contro DEBITORE_2 e DEBITORE_1, derivante da decreto ingiuntivo

3) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 28/12/2012 ai nn. 7049/8828, a favore di
BBBBBBBBB Srl, contro DEBITORE_2 e DEBITORE_1.

4) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 25/10/2023 ai nn. 6909/8492, a favore di
CREDITORE, contro DEBITORE_2 e DEBITORE_1.

La formalità grava sui seguenti beni: Cat. Terreni Fg. 73 part. 130, 132 – Cat. Fabbricati Fg.
73 part. 8 sub. 4 e part. 152

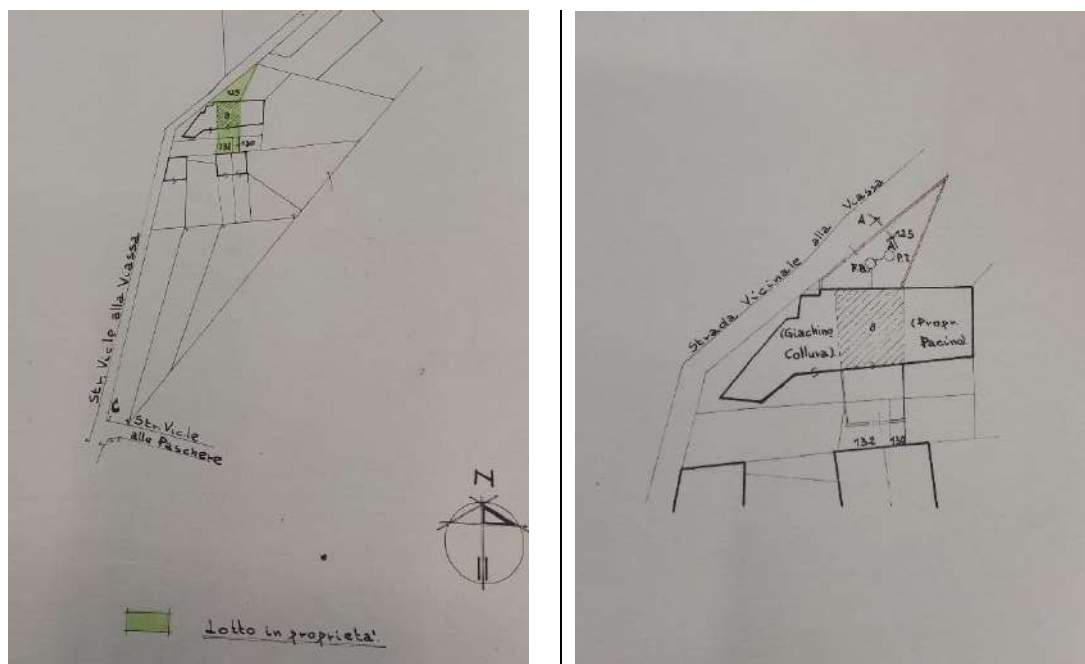
VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) risulta gravare sui beni pignorati quanto segue:

- servitù richiamate nell'atto ricevuto dal dott. Felice ROSSI, Notaio in Torino, in data 24.01.1995 Rep. 36855/9946, registrato presso l'Ufficio del Registro di Torino il 10.02.1995 con il n. 4623 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 15.02.1995 ai nn. 1019/830 (All. 6), ove è riportato che *"... La vendita è ancora fatta ed accettata sotto l'osservanza del sopracitato atto di provenienza a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 12 maggio 1986, che viene espressamente richiamato come parte integrante e sostanziale del presente atto e che la parte acquirente dichiara di pienamente accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare. Del suddetto atto di provenienza si richiama tuttavia in particolare il paragrafo "CONDIZIONI PARICOLARI" che recita testualmente: "La proprietà è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi lungo il lato giorno per una larghezza netta di metri 3,50 (tre virgola cinquanta). Il confine, al bordo della strada, si trova ad una distanza di metri 1,50 (uno virgola cinquanta) dal fabbricato esistente a giorno della proprietà dei signori xxxx e yyyy o aventi causa e parallelo a quest'ultimo. La parte acquirente avrà diritto di allacciarsi con propria tubazione ad impianto idrico appropriato, al pozzo esistente nel cortile del fabbricato, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 431 Foglio 73 mappale 8/3, per la quota di 1/8 (un ottavo) d'acqua. La stessa avrà diritto di accedere al pozzo unicamente per l'installazione e la manutenzione dell'impianto idrico e manutenzione del pozzo stesso. Le eventuali recinzioni da costruirsi non dovranno superare per il muretto un'altezza massima di metri uno e per la sovrastante cancellata o rete metallica metri uno e centimetri cinquanta. La parte acquirente concede servitù di passaggio a*

minor danno per tubazioni sotterranee per tubature acquedotto e linee elettriche e telefoniche. ...”

(All. 7)



*Estratto pratica comunale della proprietà e dell'assoggettamento dei mappali 130, 132 a passaggio
carraio a favore di terzi*

Si precisa, infine, che l'accesso alla strada -costituita anche dai mappali 130, 132 (di cui ai disegni sopra riportati)- avviene attraverso il mappale nr. 9 di proprietà terza non pignorata.



*Vista d'insieme dell'accesso posteriore
su cui è esercitata servitù di passaggio*

(Foto GoogleMaps)



Altra vista del medesimo accesso



*Vista dal balcone sull'area
pertinenziale posteriore e recinzione*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

In considerazione della tipologia e consistenza dei beni in questione si riferisce che gli stessi non sono assoggettati ad alcuna specifica regolamentazione condominiale, nè risulta dagli atti di

provenienza alcun riferimento a quanto sopra; lo scrivente, nel richiamare quanto esposto al precedente capitolo “VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL’ACQUIRENTE”, si riserva sull’esistenza di eventuali ulteriori vincoli o pattuizioni in essere tra confinanti, ma non formalizzati.

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l’area sulla quale insistono i beni in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

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

SPESE CONDOMINIALI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti a nome dei debitori a parte la presente procedura non risultano pendenti sui beni pignorati ulteriori procedimenti giudiziari.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene esecutato ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

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

7.1 PRATICHE EDILIZIE

L’immobile risulta ubicato in zona agricola “A” - art. 26, Tab. A - (All. 9).

Dagli accertamenti compiuti presso l’ufficio tecnico di Cavour non sono emersi estremi precisi sull’originaria edificazione del fabbricato -causa l’antica costruzione di origine rurale- che è, comunque, da far risalire a prima del 01.09.1967.

Per la porzione di fabbricato oggetto della presente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 36/88 per realizzazione servizio igienico, rifacimento tetto e recinzione, sopraelevazione tetto e successiva variante prot. 10260 del 30.10.1990 per realizzazione piccola cantina interrata, modifiche interne e alla recinzione
- Concessione edilizia n. 117/92 per ampliamento realizzazione portico e autorizzazione alla abitabilità/usabilità n. 92/117 del 07.05.1997

- Concessione edilizia n. 94/209 del 01.10.1994 per trasformazioni urbanistiche ed edilizie (ampliamento fabbricato e costruzione pergolato) e autorizzazione all'abitabilità/usabilità n. 94/209 rilasciata in data 07.05.1997

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto (All. 4) e stato assentito si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

- 1) spostamento porta tra soggiorno e ingresso (Foto 12, 29)
- 2) maggior demolizione muratura di spina nel soggiorno (Foto 28)
- 3) formazione caminetto in muratura nel soggiorno (Foto 27)
- 4) chiusura parziale area a portico con basso muretto e soprastanti lastre traslucide a configurare l'area come verandata (Foto 6÷9)
- 5) realizzazione, al piano 1°, di bagno con impianti al posto dell'originario ripostiglio e diversa sezione geometrica della finestra del bagno verso il terrazzo (Foto 55, 58)

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile alla massa pignorata secondo quanto ordinato dal Comune di Cavour anche in caso di eventuale diniego, l'aggiudicatario, previa verifica positiva di soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi, dovrà sanare le difformità accertate con SCIA ex art. 37 c. 4 DPR. 380/2001 (salvo diverso strumento urbanistico e valutazione preceduta da colloquio di fattibilità con il tecnico comunale volto alla definizione della più opportuna pratica di sanatoria/e da presentare), provvedendo sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica (anche, eventualmente, presso fondi confinanti);
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata

l'intera pratica;

- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, può stimarsi in circa € 3.600,00, con esclusione degli onorari del Professionista abilitato e dei costi per le opere edili tutte (murarie/impiantistiche/progettuali/tecniche/di collaudo, ecc.).

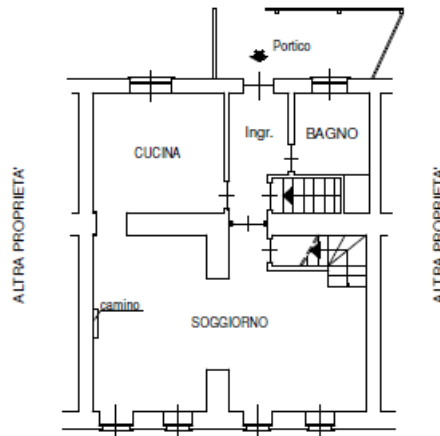
L'aggiudicatario dovrà, altresì, sanare a sua cura e spese anche eventuali ulteriori opere qui non individuate, ma risultanti da un più attento ed accurato rilievo dei locali, da effettuare a propria cura e spese.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Cavour.

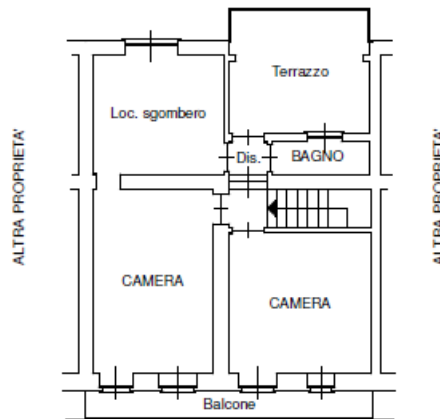
Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Cavour, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dei beni o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Ufficio Tecnico successivamente al deposito della presente relazione.

Ad integrazione e precisazione di quanto sopra si riferisce che lo scrivente, in considerazione della tipologia del fabbricato e dei volumi realizzati, per la risposta al quesito si è attenuto unicamente alle difformità di planimetria (laddove possibile) e non di volume, fermo restando che per le verifiche volumetriche dovrà provvedere l'aggiudicatario tramite proprio tecnico di fiducia e riscontro col tecnico comunale in caso di accertamento di violazione degli stati assentiti.

PIANTA PIANO TERRENO (1° f.t.)

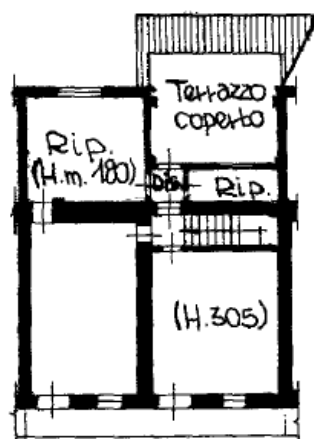


PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.)

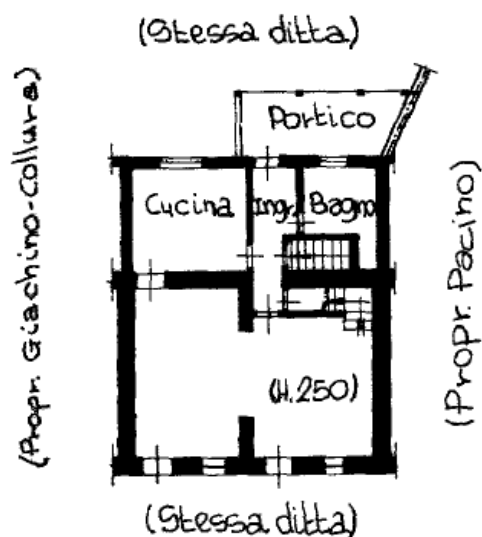


Planimetria 'INDICATIVA'

Piano
Primo



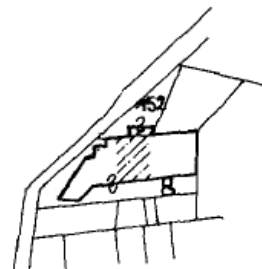
Piano
Terreno



Piano Sott. 1°



Estratto di Mappa
Foglio 73 - Scala 1:1500



ORIENTAM.
MOD.
SCALA D

Estratto planimetria catastale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) NON è emersa l'esistenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA

La superficie commerciale dei beni pignorati rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti, normalizzata secondo le percentuali riportate nell'allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998, da considerarsi comprensiva anche delle aree esterne, risulta così determinata:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio:	mq 157	x	100%	=	mq 157 circa
balconi/terrazzo/porticato	mq 30,6	x	30%	=	mq 9,18 circa
cantina	mq 12	x	25%	=	mq 3 circa
tolleranza					- 2 %
Totale (arrotondato)					mq 165 circa

VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati (zona di ubicazione, età/vetustà dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, di eventuali vincoli, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base dei sopraccitati parametri e dei valori/mq reperiti (quotazioni: FIMAA, che indica valori, per appartamenti economici/popolari in normale stato, tra €/mq 550 ed €/mq 850; OMI - Agenzia delle Entrate-nessun risultato disponibile), nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 300 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo

stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

casa semindipendente:	mq 165	x €/mq	300	=	€ 49.500,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
stato d'uso e di manutenzione (10%)				=	€ 4.950,00
cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio (10%)				=	€ 4.950,00
per regolarizzazione edilizia/catastale				=	€ 3.600,00
Valore di vendita giudiziaria					€ 36.000,00

EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

ALLEGATI:

1. produzione fotografica
2. visure catastali storiche
3. planimetria catastale
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto di provenienza not. DE LUCA 29.05.07 Rep 5654
6. copia atto di provenienza not. ROSSI 24.01.95 Rep 36855
7. copia atto di provenienza not. SCARABOSIO 12.05.1986
8. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo e contratti

9. estratto GeoPortale

10. Estratto C.E. 36/88 + variante

11. Estratto C.E. 117/92

12. Estratto C.E. 209/94

13. fotografie per pubblicità

14. perizia per pubblicità

Torino, 16/03/2024

il tecnico incaricato