

TRIBUNALE DI TORINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 1432/2017

Giudice Dr.ssa Francesca ALONZO

INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Dott. AVARO Geom. Maurilio
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Torino al N. 7072
iscritto all'Albo del Tribunale di TORINO
con studio in Villafranca P.te (TO) - P.zza S.M. Maddalena, 4
telefono: 011/9800906
fax: 011/9808900
email: maurilio.avaro@geopec.it*

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. AVARO Geom. Maurilio, libero professionista, con studio in Villafranca P.te (TO), P.zza S.M. Maddalena n° 4, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Torino al n. 7072,

- vista la procedura n. 642/2018, promossa da Intesa San Paolo S.p.A. contro BBBB-BBBB, comproprietario pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente agli immobili da n. 1 a 26 della procedura n. 1432/2017,
- vista la riunione delle due procedure avvenuta con dispositivo del 19/11/2018 dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Francesca ALONZO, con il quale si chiedeva allo scrivente di risponde ai seguenti

Quesiti

- *Integrazione della perizia rilevando ormai la presenza di pignoramento dell'intero relativamente agli immobili siti in Cumiana indicati all'unità immobiliare n. 1 immobili da 1 a 26 come da note di trascrizione del 05.06.18 ai nn. 4438/3490 e del 10.10.17 ai nn. 7520/5648;*
- *La formazione di lotti il più possibile omogenei e funzionali alla vendita anche in base ai criteri di vicinanza sentiti i creditori;*

**INTEGRAZIONE DI
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

**DI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
Cumiana (TO) Strada Allivellatori n. 99/25 – Via Don Gaude n. 99/25
Piossasco (TO)**

Lo scrivente CTU precisa che, nella stesura della perizia risponderà al quesito in Atti, osservandone l'ordine cronologico, così come definito nel quesito fornito dall'Illustrissimo Sig. Giudice dell'esecuzione:

- Integrazione della perizia rilevando ormai la presenza di pignoramento dell'intero relativamente agli immobili siti in Cumiana indicati all'unità immobiliare n. 1 immobili da 1 a 26 come da note di trascrizione del 05.06.18 ai nn. 4438/3490 e del 10.10.17 ai nn. 7520/5648.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili in comproprietà per la quota di ½ ciascuno ai signori AAAA-AAAA, debitore esecutato nella procedura n. 1432/2017 e BBBB-BBBB, debitore esecutato nella procedura n. 642/2018.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CUMIANA

1) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (ex part. 461 sub. 2, ex P.0022 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale totale mq 328, sup. totale escluse aree scoperte mq 318.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato. L'immobile confina per tre lati con il sub. 1 (bene comune non censibile) e il sub. 3 per il lato rimanente. Il piano interrato confina per un lato con i sub. 7 e 8.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

2) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0025 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq 249, sup. totale escluse aree scoperte mq 239.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato. L'immobile confina per tre lati con il sub. 1 (bene comune non censibile) e il sub. 2 per il lato rimanente.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

3) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** (ex part. 461 sub. 3, ex P.0023 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq 156, sup. totale escluse aree scoperte mq 144.

Trattasi della dependance della villa bifamiliare ad oggi utilizzata come civile abitazione composta da due piani f.t., con cucina, ampio soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, ampio bagno e terrazzo al piano primo. Al piano terra si trovano inoltre la centrale termica e la lavanderia. L'immobile è posto alle coerenze del sub. 5 per un lato e del sub. 1 (BCNC) per i rimanenti lati.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

4) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 5** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0024 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 68, superficie catastale totale mq 78. Trattasi di autorimessa posta al piano terra della dependance a confine con il sub. 4 per un lato e con sub. 1 (BCNC) per i rimanenti lati.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

5) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 6** (ex part. 461 sub. 1, ex P.0021 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 23. L'immobile ad uso autorimessa, allo stato attuale, è stato inglobato con il sub. 4.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

6) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88. Trattasi di autorimessa posta al piano interrato posta alle coerenze del sub. 2, sub. 8, part. 271, terrapieno.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

7) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88; Trattasi di autorimessa posta al piano interrato posta alle coerenze del sub. 2, sub. 7, part. 271, terrapieno.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

8) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 476**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 55. Trattasi di fabbricato ad uso deposito che insiste su terreno identificato al Fg. 40 Particella 475.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

9) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 475** (ex part. 398), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 39 ca 02, posto a confine con particelle n. 334, 270, 271, 467, 333 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati) e con particelle n. 332 e 427 del Fg. 40 (altra proprietà).

10) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale mq 192, sup. totale escluse aree scoperte mq 184. Trattasi di immobile elevato a due piani f.t. e uno interrato composto da ampio soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio al piano terra, due camere e bagno al piano primo (mansardato), cantina, lavanderia e centrale termica al piano interrato. Confina con il sub. 1 (bene comune non censibile) oltre al sub. 3 al piano interrato.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 02/08/2011, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

11) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 3**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 84, superficie catastale totale mq 92. Trattasi di

autorimessa posta al piano interrato confinante con il sub. 1 (BCNC –rampa di accesso), sub. 2 e terrapieno.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 02/08/2011, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

12) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 148, superficie catastale totale mq 168. Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto alle coerenze del sub. 1 (BCNC) e sub. 3.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 17/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

13) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 3** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie catastale totale mq 14. Trattasi di porzione di stalla confinante con sub. 1 (BCNC), sub. 2, Part. 506 Sub. 3.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 17/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

14) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 279**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 53, posto a confine con particelle n. 333, 467, 488, 280 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati) e con particella n. 331 del Fg. 40 (altra proprietà).

15) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 280**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 06, posto a confine con particelle n. 279, 488, 505, 328 del Fg. 40 (quote in proprietà debitori esecutati) e con particella n. 331 del Fg. 40 (altra proprietà).

16) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 334**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 08 ca 55, posto a confine con particelle n. 270, 475 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati) e con particelle n. 427, 337, 338 del Fg. 40 (altra proprietà).

17) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 268**, semin arbor, classe 3, consistenza are 10 ca 70, posto a confine con particelle n. 269, 263, 467 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati), con particella n. 267 del Fg. 40 (altra proprietà) e strada.

18) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 269**, vigneto, classe 1, consistenza are 07 ca 90, posto a confine con particelle n. 467, 271, 270, 268 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati) e strada.

19) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza are 68 ca 62, posto a confine con particelle n. 269, 271, 475, 334 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati), con particella n. 338 del Fg. 40 (altra proprietà) e strada.

20) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 271**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 49, posto a confine con particelle n. 270, 269, 467, 475 del Fg. 40 (proprietà debitori esecutati).

21) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 333**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 07 ca 77, posto a confine con particelle n. 475, 467, 279 del Fg. 40 (proprietà debitori eseguiti) e con particelle n. 331 e 332 del Fg. 40 (altra proprietà).

22) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 263**, semin arbor, classe 3, consistenza are 15 ca 95, posto a confine con particelle n. 268 del Fg. 40 (proprietà debitori eseguiti), con particelle n. 440, 258, 474, 262, 264, 267 del Fg. 40 (altra proprietà) e strada.

23) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 316**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 08, posto a confine con particelle n. 314, 315, 317, 318, 319 del Fg. 40 (quote in proprietà debitori eseguiti) e con particella n. 298 del Fg. 40 (altra proprietà).

24) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 317**, semin arbor, classe 4, consistenza are 13 ca 16, posto a confine con particelle n. 314, 315, 316, 318, 319 del Fg. 40 (quote in proprietà debitori eseguiti) e con confine comunale tra Cumiana e Piovasasco.

25) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 318**, semin arbor, classe 4, consistenza are 07 ca 33, posto a confine con particelle n. 316, 317, 319, 320, 321 del Fg. 40 (quote in proprietà debitori eseguiti) e con confine comunale tra Cumiana e Piovasasco.

26) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 319**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 02 ca 48, posto a confine con particelle n. 316, 317, 318, 320, 321 del Fg. 40 (quote in proprietà debitori eseguiti) e con particelle n. 298 e 509 del Fg. 40 (altra proprietà).

Si riporta di seguito la tabella con i valori di mercato relativi all'intera proprietà, così come già si evinceva dalla perizia di prima stesura.

Valore di mercato totale della piena proprietà:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 467 Sub. 2	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 3	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4	121 mq	980,00 €	118.580,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4 *	96 mq	400,00 €	38.400,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 5	40 mq	200,00 €	8.000 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 7	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 8	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Fg. 40 Part. 476	55 mq	200,00 €	11.000,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 2	192 mq	980,00 €	188.160,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 3	92 mq	200,00 €	18.400,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 2	148 mq	200,00 €	29.600,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 3	14 mq	200,00 €	2.800,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 3	238 mq	200,00 €	47.600,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 4	217 mq	200,00 €	43.400,00 €
Fg. 40 Part. 510	440 mq	200,00 €	88.000,00 €
Fg. 39 Part. 184	30 mq	980,00 €	29.400,00 €
Terreni CUMIANA	53.646 mq	3,00 €	160.938,00 €
Terreni PIOSSASCO	8.583 mq	3,00 €	25.749,00 €
		TOT.	1.427.307,00 €

* Parte di immobile da mettere in pristino

- *Formazione di lotti il più possibile omogenei e funzionali alla vendita anche in base ai criteri di vicinanza sentiti i creditori.*

Per rispondere nel modo più esaustivo al quesito, la formazione dei lotti è stata elaborata in modo tale da evitare, per quanto possibile, troppe parti in comune che andrebbero appositamente regolamentate, e per essere il più possibile funzionali alla vendita.

Questo è stato possibile elaborando un progetto divisionale supportato da un frazionamento che porterà ad individuare, anche a livello catastale, i lotti oggetto di futura vendita.

Sono stati individuati n. 6 lotti:

LOTTO 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE CON PISCINA

LOTTO 2 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE

LOTTO 3 – VILLINO INDIPENDENTE

LOTTO 4 – VILLINO INDIPENDENTE

LOTTO 5 – AZIENDA AGRICOLA

LOTTO 6 – AREA CON RISERVA D'ACQUA E PARCO

I lotti hanno unico accesso in comune dalla Strada Allivellatori, con strada in comune per raggiungere i rispettivi accessi, escluso l'accesso del lotto n. 5 ai cui si accederà da strada privata che si collega alla medesima via pubblica.

Ogni lotto è stato identificato con i fabbricati che comprende, i riferimenti e la conformità catastale degli stessi, le concessioni edilizie e la regolarità edilizia ed urbanistica, eventuali diritti in favore di terzi, presenza dell'A.P.E., stato di possesso degli immobili e valore di mercato del lotto, a cui sono state detratti il costo relativo alle pratiche edilizie eventualmente necessarie e il costo del frazionamento e della variazione catastale, proposto complessivamente a 6.000,00 €, oltre I.V.A. di legge e contributi previdenziali, e calcolato in proporzione al valore di mercato di ogni lotto.

PROPOSTA DI PROGETTO DIVISIONALE



- Confine di proprietà
- Divisione dei lotti

LOTTO 1

È costituito dalla porzione di villa bifamiliare (parte destra) a due piani fuori terra, collegati da scala interna indipendente, composta da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato, e dall'autorimessa posta in prefabbricato interrato costruito in adiacenza al sub. 3 di cui sopra. L'accesso all'abitazione è indipendente, mentre il piano interrato ha accesso e scala in comune con il lotto 2.

È compresa una porzione del parco antistante la villa bifamiliare, inclusa la piscina interrata ad uso esclusivo.

A livello impiantistico, il riscaldamento è centralizzato (in comune con i lotti 2 e 3) a legna, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo regolarmente autorizzato). Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i lotti 2 e 3 (regolarmente autorizzati) che sarà da spostare perché attualmente insistente sul lotto 5.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'abitazione è distinta al C.F. al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0025 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq 249, sup. totale escluse aree scoperte mq 239, rendita catastale € 899,93.

L'autorimessa è distinta al C.F. al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88, rendita catastale € 208,08.

Il cortile di pertinenza del lotto sarà costituito dalle seguenti porzioni di terreni così distinti:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 263**, semin arbor, classe 3, consistenza¹ are 15 ca 95;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 268**, semin arbor, classe 3, consistenza are 10 ca 70;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 269**, vigneto, classe 1, consistenza are 07 ca 90;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza are 68 ca 62;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 271**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 49;

oltre a porzione del B.C.N.C. (bene comune non censibile) attualmente distinto al C.F. al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 1.**

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale riferita all'abitazione, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare**, in quanto la disposizione planimetrica del piano primo non è coerente con quella esistente e il locale al piano interrato risulta facente parte del sub. 2.

La planimetria catastale riferita all'autorimessa, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

Visto, peraltro, l'errato posizionamento sulla mappa catastale rispetto alla realtà dell'intero immobile, insistente sulla particella n. 467, dovrà essere predisposto un frazionamento con tipo mappale con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti, e una variazione catastale con procedura DOCFA per rettificare la disposizione planimetrica esistente ed individuare o modificare gli attuali B.C.N.C., oltre all'inserimento della piscina.

¹ Le consistenze dei terreni sopra indicate sono quelle totali ed attualmente riportate nelle visure catastali, che a seguito del frazionamento saranno di minor quota.

CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (oltre ad altri) è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 1329/68 del 18/03/1968 per "*Costruzione casa di campagna con rustico*"

In data 07/10/1970 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dell'edificio, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (piano primo) è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 14/93 del 05/08/1993 per "*Opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85*"

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8** (autorimessa) sono state rilasciate:

- D.I.A. n. 114/2000 del 12/12/2000 per "*Costruzione di due autorimesse interrato*"
- D.I.A. n. 01/2004 del 02/01/2004 per "*Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 114/2000*"

In data 14/10/2004 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori e il certificato di collaudo finale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Per quanto riguarda la piscina è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 221/80 del 05/11/1980 per "*Progetto di piscina e rialzo muro di sostegno*"

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana non risulta il certificato di agibilità.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** è stata rilasciata D.I.A. n. 12/2008 per *“Realizzazione cappotto esterno con coibentazione”* le cui opere non sono mai state eseguite e che ad oggi è decaduta.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'abitazione di cui al **Fg. 40 particella 467 sub. 3** è conforme ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cumiana, ad eccezione dei locali al piano interrato (tavernette) che risultano difformi da un punto di vista planimetrico avendo cambiato la disposizione di alcuni tramezzi interni (L.E. 1329/68 e L.E. 14/93).

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 2.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale (già citata in precedenza), tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

DIRITTI A FAVORE DI TERZI

A nord del lotto è stata formata una strada su cui dovrà costituirsi una servitù di passaggio pedonale a favore del lotto n. 2, affinché via sia un comodo collegamento tra l'autorimessa di cui al Fg. 40 Particella 467 Sub. 7 e l'abitazione del lotto n. 2.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (abitazione) e **8** (autorimessa) sono occupati ed utilizzati da un figlio dei debitori esecutati, e suoi familiari.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Stando ai valori di mercato sotto riportati e alle caratteristiche sopra descritte, dal momento che il valore aggiunto per la presenza della piscina è compensato dalla servitù di passaggio in favore del lotto 2, si assume il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato totale del LOTTO 1:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 467 Sub. 3	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 8	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Porzione A – Terreni a parco	---	---	8.500,00 € ²
		TOT.	317.140,00 €

Il valore di mercato così identificato viene decurtato del costo della pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso) e del costo del frazionamento / variazione catastale, come di seguito indicato:

$$317.140,00 \text{ €} - (3.016,00 \text{ €} + 1268,33 \text{ €}) = 312.855,67 \text{ € arr. } 313.000,00 \text{ €}$$

² Prezzo a corpo

LOTTO 2

È costituito dalla porzione di villa bifamiliare (parte sinistra) a due piani fuori terra, collegati da scala interna indipendente, composta da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato, e dall'autorimessa posta in prefabbricato interrato costruito in adiacenza al sub. 3 (lotto 1). L'accesso all'abitazione è indipendente, mentre il piano interrato ha accesso e scala in comune con il lotto 1. È compresa una porzione del parco antistante la villa bifamiliare.

È garantito il collegamento tra l'autorimessa e l'abitazione costituendo una servitù di passaggio sul lotto 1 su apposita strada da costituire. Il passaggio sarà esclusivamente pedonale.

A livello impiantistico, il riscaldamento è centralizzato (in comune con i lotti 1 e 3) a legna, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo (regolarmente autorizzato). Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i lotti 1 e 3 (regolarmente autorizzato) che sarà da spostare perché attualmente insistente sul lotto 5.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'abitazione è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (ex part. 461 sub. 2, ex P.0022 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale totale mq 328, sup. totale escluse aree scoperte mq 318, rendita catastale € 1058,74.

L'autorimessa è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88, rendita catastale € 208,08.

Il cortile di pertinenza del lotto sarà costituito dalle seguenti porzioni di terreni così distinti:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 263**, semin arbor, classe 3, consistenza³ are 15 ca 95;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 268**, semin arbor, classe 3, consistenza are 10 ca 70;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 269**, vigneto, classe 1, consistenza are 07 ca 90;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza are 68 ca 62;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 271**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 49;

oltre a porzione del B.C.N.C. (bene comune non censibile) attualmente distinto al C.F. al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 1**.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale riferita all'abitazione, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare**, in quanto la disposizione planimetrica del piano primo non è coerente con quella esistente e il locale al piano interrato comprende anche quello del lotto 1.

La planimetria catastale riferita all'autorimessa, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare**.

Come per il lotto 1, dovrà essere predisposto un frazionamento con tipo mappale con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti, e una variazione catastale con procedura DOCFA per rettificare la disposizione planimetrica esistente ed individuare o modificare gli attuali B.C.N.C.

³ Le consistenze dei terreni sopra indicate sono quelle totali ed attualmente riportate nelle visure catastali, che a seguito del frazionamento saranno di minor quota.

CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (oltre ad altri) è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 1329/68 del 18/03/1968 per "*Costruzione casa di campagna con rustico*"

In data 07/10/1970 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dell'edificio, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (piano primo) è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 14/93 del 05/08/1993 per "*Opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85*"

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7** (autorimessa) sono state rilasciate:

- D.I.A. n. 114/2000 del 12/12/2000 per "*Costruzione di due autorimesse interrate*"
- D.I.A. n. 01/2004 del 02/01/2004 per "*Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 114/2000*"

In data 14/10/2004 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori e il certificato di collaudo finale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** è stata rilasciata D.I.A. n. 12/2008 per "*Realizzazione cappotto esterno con coibentazione*" le cui opere non sono mai state eseguite e che ad oggi è decaduta.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'abitazione di cui al **Fg. 40 particella 467 sub. 2** è conforme ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cumiana, ad eccezione dei locali al piano interrato (tavernetta) che risultano difformi da un punto di vista planimetrico avendo cambiato la disposizione di alcuni tramezzi interni (L.E. 1329/68 e L.E. 14/93).

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 2.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale (già citata in precedenza), tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (abitazione) e **7** (autorimessa) sono occupati ed utilizzati da un figlio dei debitori esecutati, e suoi familiari.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Stando ai valori di mercato sotto riportati e alle caratteristiche sopra descritte, si assume il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato totale del LOTTO 2:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 467 Sub. 2	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 7	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Porzione B – Terreni a parco	---	---	10.000,00 € ⁴
		TOT.	318.640,00 €

Il valore di mercato così identificato viene decurtato del costo della pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso) e del costo del frazionamento / variazione catastale, come di seguito indicato:

$$318.640,00 \text{ €} - (3.016,00 \text{ €} + 1.274,33 \text{ €}) = 314.349,67 \text{ € arr. } 315.000,00 \text{ €}$$

⁴ Prezzo a corpo

LOTTO 3

È costituito dalla rimanente porzione di villa, indipendente, collegata a quelle dei lotti 1 e 2 da un porticato aperto, composta da due piani f.t., con cucina, ampio soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra (locali non abitabili da mettere in pristino), tre camere, ampio bagno e terrazzo al piano primo.

Al piano terra si trovano inoltre la centrale termica, impianto attualmente in comune con i lotti 1 e 2, la lavanderia e l'autorimessa. L'accesso all'abitazione è indipendente.

È compresa una porzione di parco, a fianco dell'immobile, oltre al campo da calcetto posto sul lato est del lotto.

A livello impiantistico, il riscaldamento è centralizzato a legna (in comune con gli immobili di cui ai lotti 1 e 2), l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo (regolarmente autorizzato). Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i lotti 1 e 2 (regolarmente autorizzato) che sarà da spostare perché attualmente insistente sul lotto 5.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'abitazione è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** (ex part. 461 sub. 3, ex P.0023 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq 156, sup. totale escluse aree scoperte mq 144, rendita catastale € 426,08.

L'autorimessa è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 5** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0024 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 68, superficie catastale totale mq 78, rendita catastale € 179,11.

L'immobile di cui al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 6** (ex part. 461 sub. 1, ex P.0021 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale € 52,68, censita come autorimessa, allo stato attuale, è stato inglobato con il sub. 4.

Il cortile di pertinenza del lotto sarà costituito dalle seguenti porzioni di terreni così distinti:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza⁵ are 68 ca 62;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 271**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 49;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 334**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 08 ca 55;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 475** (ex part. 398), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 39 ca 02;

oltre a porzione del B.C.N.C. (bene comune non censibile) attualmente distinto al C.F. al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 1**.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali riferite all'abitazione e all'autorimessa presentate il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **sono difformi rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare**, in quanto presentano delle difformità planimetriche che dovranno essere modificate a seguito di presentazione di pratica edilizia per la messa in pristino dei locali, così come autorizzati dal Comune di Cumiana.

Dovrà essere predisposto un frazionamento con tipo mappale con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti, e una variazione catastale con procedura DOCFA per rettificare la disposizione planimetrica esistente ed individuare o modificare gli attuali B.C.N.C.

⁵ Le consistenze dei terreni sopra indicate sono quelle totali ed attualmente riportate nelle visure catastali, che a seguito del frazionamento saranno di minor quota.

CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4, 5 e 6** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 1329/68 del 18/03/1968 per *"Costruzione casa di campagna con rustico"*

In data 07/10/1970 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dell'edificio, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** è stata rilasciata D.I.A. n. 12/2008 per *"Realizzazione cappotto esterno con coibentazione"* le cui opere non sono mai state eseguite e che ad oggi è decaduta.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il piano terra dell'abitazione di cui al **Fg. 40 particella 467 sub. 4** è stato oggetto di ampliamento inglobando parte del **sub. 5** e il **sub. 6** ed è di fatto utilizzato come locale abitativo con locale cucina, ampio soggiorno e bagno, locali che risultano difformi da quanto dichiarato ed autorizzato dal Comune di Cumiana e che, non rispettando le altezze minime previste per locali abitativi (h. 2,70) e non potendo queste essere derogate, è necessaria la messa in pristino dei locali allo stato originario (L.E. n. 1329/68). Il piano primo presenta alcune difformità dal punto di vista planimetrico.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare un Permesso di Costruire in sanatoria o altro titolo abilitativo equipollente per la messa in pristino dei locali. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 4.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale (già citata in precedenza), tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è

assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** (abitazione), **5 e 6** (autorimessa) sono occupati ed utilizzati dalla dei debitori esecutati, e suoi familiari.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Stando ai valori di mercato sotto riportati e alle caratteristiche sopra descritte, si assume il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato totale del LOTTO 3:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4	121 mq	980,00 €	118.580,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4	96 mq	400,00 €	38.400,00 € ⁶
Fg. 40 Part. 467 Sub. 5	40 mq	200,00 €	8.000 €
Campo da calcetto	---	---	15.000,00 € ⁷
Porzione C – Terreni a parco	---	---	10.000,00 € ⁸
		TOT.	189.980,00 €

⁶ Valore che tiene conto del costo per la messa in pristino dei locali, per la cui superficie si assume un valore pari ad 400,00 €/mq invece di 980,00 €/mq

⁷ Prezzo a corpo

⁸ Prezzo a corpo

Il valore di mercato così identificato viene decurtato del costo della pratica edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria) e del costo del frazionamento / variazione catastale, come di seguito indicato:

$$189.980,00 \text{ €} - (5.016,00 \text{ €} + 759,78 \text{ €}) = 184.204,22 \text{ € arr. } 185.000,00 \text{ €}$$

LOTTO 4

Trattasi di villino indipendente a 2 piani fuori terra e uno interrato, composta da ampio soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio al piano terra, due camere e bagno al piano primo (mansardato), cantina, lavanderia, centrale termica ed autorimessa al piano interrato.

L'autorimessa, di ampia metratura, con rampa di accesso carraio con portone a doppia anta, è collegata ai piani abitativi mediante scala interna. Le altezze consentono la rimessa di camper o piccoli autocarri.

Gli accessi pedonali e carrai sono indipendenti, così come gli impianti.

È compresa una porzione di giardino di pertinenza dell'immobile.

Il riscaldamento è indipendente a gasolio, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le camere. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'abitazione è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale mq 192, sup. totale escluse aree scoperte mq 184, rendita catastale € 658,48.

L'autorimessa è distinta al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 3**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 84, superficie catastale totale mq 92, rendita catastale € 221,25.

Il cortile di pertinenza del lotto sarà costituita dalle porzioni di 2 B.C.N.C. (bene comune non censibile) attualmente distinti al C.F. al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 1** e **Fg. 40 Particella 467 Sub. 1**.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali riferite all'abitazione e all'autorimessa presentate il 02/08/2011, reperita presso il catasto urbano di Torino sono conformi rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Dovrà essere predisposto un frazionamento con tipo mappale con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti, e una variazione catastale con procedura DOCFA per modificare gli attuali B.C.N.C.

CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2 e 3** (oltre ad altri) sono state rilasciate:

- Licenza Edilizia n. 71/90 del 05/07/1990 per *"Costruzione fabbricato rurale uso ricovero macchine agricole e deposito"*
- Licenza Edilizia n. 71/93 del 23/01/1993 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 71/90 per ampliamento capannone agricolo e costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione di salariato agricolo"*
- Licenza Edilizia n. 71/94 del 25/07/1994 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 71/90/93 per ampliamento e diversa disposizione dei locali agricoli ed abitativi con ricavo di stalla per equini"*

In data 03/10/1994 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

In data 15/09/1995 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dei locali, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** sono stati rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 23/2008 del 01/07/2008 per "*Ristrutturazione edilizia di tipo B*"
- S.C.I.A. n. 55/2011 per "*Variante al P.d.C. n. 23/2008*"

In data 03/08/2011 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana e contestuale richiesta per il rilascio del certificato di agibilità di cui non si è trovato il documento.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** è stata rilasciata D.I.A. n. 12/2008 per "*Realizzazione cappotto esterno con coibentazione*" le cui opere non sono mai state eseguite e che ad oggi è decaduta.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi e regolari dal punto di vista urbanistico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** (documento in allegato).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** (abitazione) e **3** (autorimessa) sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato e suo coniuge.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Stando ai valori di mercato sotto riportati e alle caratteristiche sopra descritte, si assume il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato totale del LOTTO 4:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 488 Sub. 2	192 mq	980,00 €	188.160,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 3	92 mq	200,00 €	18.400,00 €
		TOT.	206.560,00 €

Il valore di mercato così identificato viene decurtato del costo per il frazionamento, come di seguito indicato:

$$206.560,00 \text{ €} - 826,09 \text{ €} = 205.733,91 \text{ € arr. } 206.000,00 \text{ €}$$

LOTTO 5

È costituito da più fabbricati destinati per lo più ad uso magazzini e depositi e ricovero animali, beni strumentali utilizzati da ZZZZ. Di seguito se ne riporta una breve descrizione, rimandando alla perizia di prima stesura per la descrizione completa.

Immobile Fg. 40 part. 505 sub. 2

È il fabbricato che si antepone alle scuderie, utilizzato per lo più come deposito e zona ricreativa (oggi inutilizzato), caratterizzato da un tetto a due falde in legno e rivestimenti esterni in pietra. L'accesso ai locali avviene attraverso un portale ad arco chiuso con serramento in metallo.

Immobile Fg. 40 part. 505 sub. 3

Porzione di stalla così identificata in quanto edificata in parte sulla particella 505 e in parte sulla particella 506.

Immobile Fg. 40 part. 506 sub. 3

Bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola, è la vera e propria scuderia al cui interno sono stati ricavati n. 7 box per cavalli costituiti da muretti in mattoni in parte intonacati e in parte rivestiti in pietra aventi la consueta conformazione che caratterizza queste strutture.

Vi sono diversi accessi sia pedonali che carrai che consentono l'ingresso di carrelli per il trasporto cavalli. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Immobile Fg. 40 part. 506 sub. 4

Bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola, è un locale unico, facente parte delle scuderie, abito a magazzino – deposito. Il sub. 4 è collegato con il sub. 3, descritto in precedenza, mediante portone a doppia anta e rampa.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Immobilabile Fg. 40 part. 510

È un bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola. Trattasi di capannone con struttura prefabbricata adibito a deposito – magazzino e locale con accesso separato ad uso archivio posto su due piani collegati da scala in c.a. La parte a magazzino è tamponata con blocchi in cls grezzi e pavimento in cls, l'archivio è intonacato e tinteggiato, pavimento piastrellato al piano terra e grezzo al piano primo (soppalco). Al piano terra c'è un servizio igienico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico oltre impianto idrico sanitario nel bagno.

Immobilabile Fg. 39 part. 128

Basso fabbricato edificato su terreno censito al C.T. Fg. 40 particella 184 adibito a rustico, recentemente ristrutturato, con struttura in c.a., tetto a doppia falda con soletta in c.a.. I rivestimenti esterni ed interni sono in pietra. L'interno è formato da un unico locale con servizio igienico annesso.

Terreni

I terreni sono utilizzati prevalentemente per il maneggio e per il pascolo.

RIFERIMENTI CATASTALI

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 148, superficie catastale totale mq 168, rendita catastale € 183,45.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 3** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie catastale totale mq 14, rendita catastale € 28,97.

L'area cortilizia intorno al fabbricato è un B.C.N.C. (bene comune non censibile) di cui al Fg. 40 Particella 505 Sub. 1, in comune ai sub. 2 e 3.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 479,60.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 4**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 548,00.

L'area cortilizia intorno al fabbricato è un B.C.N.C. (bene comune non censibile) di cui al Fg. 40 Particella 506 Sub. 5, in comune ai sub. 3 e 4.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 510**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 1364,00, compresa l'area di proprietà esclusiva.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 39 Particella 184**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq 182, rendita catastale € 37,19, compresa l'area di proprietà esclusiva.

Immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 476**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 55, rendita catastale € 61,98.

I terreni facenti parti del lotto e in uso all'azienda agricola sono così identificati:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 475** (ex part. 398), bosco ceduo, classe 3, consistenza⁹ are 39 ca 02
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 279**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 53
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 280**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 06
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 334**, bosco ceduo, classe 3, consistenza⁹ are 08 ca 55
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 333**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 07 ca 77
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 316**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 08
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 317**, semin arbor, classe 4, consistenza are 13 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 318**, semin arbor, classe 4, consistenza are 07 ca 33
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 319**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 02 ca 48
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 184** (ex part. 117, 118), ente urbano, consistenza are 14 ca 30
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 320**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 01
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 321**, seminativo, classe 4 consistenza are 05 ca 17
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 79**, incolt prod, classe 1, consistenza are 81 ca 68
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 115**, prato arbor, classe 3, consistenza are 06 ca 04
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 128**, semin arbor, classe 3, consistenza are 11 ca 54
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 326**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 83
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 327**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 05 ca 78
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 288**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 02
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 277**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 51
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 290**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 38
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 287**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 40
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 80**, incolt prod, classe 1, consistenza are 99 ca 36

⁹ Le consistenze dei terreni sopra indicate sono quelle totali ed attualmente riportate nelle visure catastali, che a seguito del frazionamento saranno di minor quota.

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 310**, semin arbor, classe 4, consistenza are 05 ca 37
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 311**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 01 ca 51
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 312**, seminativo, classe 4, consistenza are 05 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 313**, semin arbor, classe 4, consistenza are 14 ca 23
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 314**, vigneto, classe 1, consistenza are 06 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 315**, pascolo arb, classe U, consistenza are 01 ca 96
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 322**, seminativo, classe 4, consistenza are 10 ca 11
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 323**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 05 ca 44
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 328**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 04 ca 52
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 329**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 81

I seguenti terreni sono censiti al C.T. del Comune di Piovasasco:

- C.T. **Fg. 38 Particella 127**, vigneto, classe U, consistenza are 18 ca 49
- C.T. **Fg. 38 Particella 3**, semin arbor, classe 4, consistenza are 42 ca 87
- C.T. **Fg. 38 Particella 4**, vigneto, classe U, consistenza are 21 ca 79
- C.T. **Fg. 38 Particella 5**, bosco ceduo, classe 1, consistenza are 02 ca 68

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali riferite agli immobili sopra identificati, presentate il 17/12/2012, reperite presso il catasto urbano di Torino **sono conformi rispetto allo stato attuale dei fabbricati.**

La planimetria catastale riferita all'immobile di cui al **Fg. 39 Particella 184**, presentata il 18/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare**, in quanto ad oggi viene utilizzata come locale abitativo, invece che come magazzino.

Dovrà essere predisposto un frazionamento con tipo mappale con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti, e una variazione catastale con procedura DOCFA per modificare la destinazione d'uso e la planimetria.

CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 476** e **Fg. 40 Particella 505 Sub 2** sono state rilasciate:

- Licenza Edilizia n. 870/76 del 16/03/1976 per *"Costruzione tettoie, stalla, box, forno, recinzione laghetto e proprietà"*
- Licenza Edilizia n. 870/77 del 26/10/1977 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 870/76"*

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana non risulta il certificato di agibilità

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2 e 3**, **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3 e 4** e **Fg. 40 Particella 510** sono state rilasciate:

- Licenza Edilizia n. 71/90 del 05/07/1990 per *"Costruzione fabbricato rurale uso ricovero macchine agricole e deposito"*
- Licenza Edilizia n. 71/93 del 23/01/1993 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 71/90 per ampliamento capannone agricolo e costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione di salariato agricolo"*
- Licenza Edilizia n. 71/94 del 25/07/1994 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 71/90/93 per ampliamento e diversa disposizione dei locali agricoli ed abitativi con ricavo di stalla per equini"*

In data 03/10/1994 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

In data 15/09/1995 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dei locali, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 287, 288, 506, 510** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 44/89 del 06/04/1989 per *"Realizzazione di due tratti di recinzione"*

In data 17/02/1992 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 475 (entro cui è stato posizionato il serbatoio GPL)** è stata rilasciata:

- D.I.A. n. 77/97 per *"Posa serbatoio GPL"*

In data 20/01/1999 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori e il certificato di collaudo finale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 39 Particella 128 (entro cui è stato realizzato il pozzo)** è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n. 10/2004 per *"Realizzazione di pozzo ad uso domestico"*

In data 06/09/2005 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Immobile al **Fg. 39 Particella 184**: è pervenuto al debitore esecutato con destinazione d'uso di "*fabbricato rurale*" che è stato poi oggetto di ristrutturazione, opere non autorizzate dal Comune di Cumiana, e successivamente dichiarato C/2 - DEPOSITO a seguito di accatastamento avvenuto in data 18/12/2012. Probabilmente il fabbricato è di epoca antecedente il 1967 in quanto censito al catasto terreni come fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del catasto.

Dal sopralluogo eseguito è evidente che ad oggi l'immobile viene utilizzato come locale abitativo.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con opere o altro titolo abilitativo equipollente per cambio di destinazione d'uso ed adeguamento del bagno ai fini igienico - sanitari.

Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 4.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale, tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2 e 3** sono utilizzati dai familiari del debitore esecutato.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3 e 4** sono utilizzati da ZZZZ.

L'immobile al **Fg. 40 Particella 510** è utilizzato da ZZZZ.

L'immobile al **Fg. 40 Particella 184** è utilizzato dai familiari del debitore esecutato.

Per quanto riguarda i terreni, questi sono utilizzati dai familiari del debitore esecutato.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Stando ai valori di mercato sotto riportati e alle caratteristiche sopra descritte, si assume il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato totale del LOTTO 5:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 476	55 mq	200,00 €	11.000,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 2	148 mq	200,00 €	29.600,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 3	14 mq	200,00 €	2.800,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 3	238 mq	200,00 €	47.600,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 4	217 mq	200,00 €	43.400,00 €
Fg. 40 Part. 510	440 mq	200,00 €	88.000,00 €
Fg. 39 Part. 184	30 mq	980,00 €	29.400,00 €
Terreni CUMIANA	40.134 mq ¹⁰	3,00 €	120.402,00 €
Terreni PIOSSASCO	8.583 mq	3,00 €	25.749,00 €
		TOT.	397.951,00 €

Il valore di mercato così identificato viene decurtato del costo della pratica edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria) e del costo del frazionamento / variazione catastale, come di seguito indicato:

$$397.951,00 \text{ €} - (5.016,00 \text{ €} + 1.591,52 \text{ €}) = 391.343,48 \text{ € arr. } 390.000,00 \text{ €}$$

¹⁰ La superficie è indicativa in quanto le superfici corrette si potranno conoscere solo a seguito del frazionamento

LOTTO 6

È un'area a verde posta a sud-est dell'intera proprietà, completamente recintata e delimitata, a cui si accede da Strada Allivellatori, accesso in comune con i lotti da 1 a 4, oltre ad essere servita dalla strada comune che la costeggia.

Nell'area è compreso un invaso d'acqua, ad oggi utilizzato per attività irrigue.



RIFERIMENTI CATASTALI

Il lotto sarà costituito dalle seguenti porzioni di terreni così distinti:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 263**, semin arbor, classe 3, consistenza¹¹ are 15 ca 95;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 268**, semin arbor, classe 3, consistenza are 10 ca 70;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 269**, vigneto, classe 1, consistenza are 07 ca 90;
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza are 68 ca 62;

CONFORMITA' CATASTALE

Dovrà essere predisposto un frazionamento con procedura PREGEO per l'individuazione del lotto e i mappali confinanti.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'area ad oggi viene utilizzata dai figli dei debitori eseguiti come ricovero di piccoli animali.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Considerato che l'area è completamente recintata e delimitata, e viste le sue dimensioni (circa 4.300 mq), visto l'invaso d'acqua che potrebbe interessare attività ricreative, quali pesca sportiva, oppure attività turistico-ricettive dedicate al wellness green con la sistemazione dell'attuale vasca d'acqua in un biolaghetto o ecopiscina, si assume un valore di mercato, per l'intero lotto, di **€ 70.000,00**, a cui andrà sottratto il costo del frazionamento di € 279,95.

¹¹ Le consistenze dei terreni sopra indicate sono quelle totali ed attualmente riportate nelle visure catastali, che a seguito del frazionamento saranno di minor quota.

RIEPILOGO

LOTTO 1 – Valore di mercato € **313.000,00**

LOTTO 2 – Valore di mercato € **315.000,00**

LOTTO 3 – Valore di mercato € **185.000,00**

LOTTO 4 – Valore di mercato € **206.000,00**

LOTTO 5 – Valore di mercato € **390.000,00**

LOTTO 6 – Valore di mercato € **70.000,00**

La divisione in lotti così definita e i valori di mercato che ne sono derivati sono, a parere dello scrivente, la soluzione più omogenea e funzionale alla vendita.

Per quanto non espressamente indicato nella presente integrazione, si dovrà far riferimento alla perizia di prima stesura.

Per meglio comprendere il progetto di divisione sono state prodotte alcune planimetrie che si allegano alla presente.

ALLEGATI:

Planimetria 1 – DIVISIONE DEI LOTTI SU “ORTOFOTO”

Planimetria 2 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E PARTI COMUNI

Planimetrie 3, 3.1, 3.2, 3.3 – DIVISIONE DEI LOTTI SU “ESTRATTO DI MAPPA”

Planimetria 4 – INDIVIDUAZIONE PORZIONI DI TERRENI DA DESTINARSI A PARCO / GIARDINO

Planimetrie 5, 5.1, 5.2, 5.3 – INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA’

Il presente documento si compone di 43 pagine numerate, allegati esclusi.