

Geom. Massimo ROMERIO
Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica
Consulente della Corte d'Appello

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Elisa PORTA
Progettazione e pratiche catastali

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alice ROSTAGNO
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimenti R.G.E. **828 / 2020**

Promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]), corrente in Roreto di [REDACTED], Via Bra
n. 15, in persona del Presidente e legale rappresentante *pro
tempore* Sig. [REDACTED], ed elettivamente do-
miciliata in Milano, Via Pietro Cossa n. 2, presso lo studio degli
Avv.ti [REDACTED], i quali la
rappresentano e difendono congiuntamente e disgiuntamen-
te fra loro

CREDITORE PROCEDENTE

Riunita a

Procedimenti R.G.E. **28/2021**

Promossa da

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] con studio in Corso Galileo Ferraris, 43, 10128 Torino TO

CREDITORE PROCEDENTE

Riunita a

Procedimenti R.G.E. **496/2021**

Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)
Telefoni 0121.396882
Fax 0121.390945
e-mail: romerio@dag.it
PEC: massimo.romerio@geopec.it
Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)
P.IVA 04187270014

PROGETTAZIONE CIVILE
RURALE ED INDUSTRIALE, URBANISTICA
PERIZIE SPECIFICHE GIURIDICO/LEGALI
DIVISIONI, RILIEVI TOPOGRAFICI
CON STAZIONE ELETTRONICA TOTALE
PRATICHE CATASTALI

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Promossa da

[REDACTED], rappresentato e difeso per procura alle liti
dall' Avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo
studio di quest'ultimo in [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
con studio in [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]), rappre-
sentata e difesa dagli avvocati [REDACTED]
elettivamente domiciliata presso lo studio di questi ulti-
mi in [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED], rap-
presentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED] con stu-
dio in [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED] con sede Legale e Di-
rezione Generale in [REDACTED] n. 30, quale
conferitaria di tutte le attività e passività della [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED] in persona del Presi-
dente dott. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED] rappresentato e difeso per procura alle liti dall' Avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

Contro

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Torino, [REDACTED], presso lo studio degli avv. [REDACTED], che lo rappresentano e difendono

e

e

[REDACTED] corr. in [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende

DEBITORI ESECUTATI

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dottorssa Elisabetta DURETTO**

* * * * *

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 6-9
Operazioni peritali	Pagg. 9-10
<u>1ª porzione di quesito:</u> <i>“L’esperto, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i>	
<i>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</i>	
<u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni”</i>	Pagg. 11-80
<u>3ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 3. accerti 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</i>	

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante"

Pagg. 82-83

4ª porzione di quesito: *"... .. 4. 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 colpiscano 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione"*

Pagg. 83-93

5ª porzione di quesito: *"... .. . verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;"*

Pagg. 93-94

6ª porzione di quesito: *"... .. 6. 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;..."*

Pagg.94-121

7ª porzione di quesito: *"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;"*

Pag.121-123

8ª porzione di quesito: *"... .. 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiara-*

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

<i>zione 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 siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica"</i>	Pag.123-125
9ª porzione di quesito: <i>"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;"</i>	Pag.125-135
10ª porzione di quesito: <i>"... .. 10. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg."</i>	Pag.135-136
Conclusioni	Pag.136-139
Elencazione Allegati	Pag. 140

☆☆☆☆☆☆☆☆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.O.T. Dott.ssa Elisabetta DURETTO, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 14/05/2005; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti -* con dispositivo datato 11/10/2021, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

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

2. fornisca una sommaria descrizione dei beni;

3. accerti 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;

4. 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 un quanti-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

ficazione degli oneri di cancellazione;

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

6. 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;

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

8. 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 siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo G.O.T. Dottoressa Elisabetta DURETTO disponeva che, ultimata la relazione, l'Esperto provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori procedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori esecutati (*anche*

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

se non costituiti).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **trenta giorni prima** dell'udienza del 15 febbraio 2022, e così entro e non oltre il **16 gennaio 2022**.

A seguito di motivata istanza (*Cfr documentazione agli atti*) il termine per il deposito in cancelleria della Consulenza Valutativa veniva differito al **18/02/2022**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

A seguito di una attenta analisi della documentazione agli atti, posto che lo scrivente aveva già preso contatto con i debitori eseguiti per la redazione della precedente consulenza (*Procedimento R.G.E. n. 828/2020*), questo esperto valutatore prendeva contatto con i Signori [REDACTED] al fine di concertare una data per il sopralluogo. Vista la consistenza dei beni pignorati, e la loro dislocazione su più Comuni Amministrativi, le operazioni di sopralluogo si protrassero per più sessioni peritali durante le quali, veniva redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico degli immobili pignorati.

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche sia presso il Comune di Pinerolo sia presso il Comune di San Secondo Pinerolo, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

dei manufatti edilizi, e le destinazioni urbanistiche dei lotti di terreno. Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita agli immobili oggetto di esecuzione presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*catasto*), procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per appurare la titolarità degli esecutati sugli immobili *de quibus*, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali in favore di terzi.

S tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Elisabetta DURETTO, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito -*necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

I citati sopralluoghi avvenuti in 3 diverse giornate, **sono stati verbalizzati** e, gli stessi documenti, **vengono allegati alla presente** per formarne parte integrante e sostanziale.

Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

***Svolgimento del mandato
con risposta ai quesiti:***

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ed **ELABORATI GRAFICI** esplicativi.

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;"

2^a porzione di quesito:

"... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni"

Le prime due porzioni di quesito, vengono trattate insieme, in quanto strettamente connesse e, lo sviluppo disgiunto, potrebbe genera-

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

re confusione nel lettore, e nell'analisi dei vari lotti che si andrà a formare.

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, risultano molteplici fabbricati e terreni localizzati nei Comuni Amministrativi di Pinerolo e San Secondo di Pinerolo.

Giova subito precisare che, i lotti che ci si appresta a formare, risultano composti da "fabbricati (*sia abitazioni rurali che relativi beni strumentali*)" e ampie estese di "terreni agricoli". Tale scelta, è stata ponderata da questo perito, in quanto i terreni agricoli, nella zona oggetto di perizia, hanno una grossa appetibilità sul mercato immobiliare mentre, i fabbricati (*ancor più perché molti di essi vetusti e ridotti a ruderi e/o collabenti*) risultano scarsamente compravendibili. **La vendita singola e frazionata dei beni (terreni e fabbricati in modo disgiunto), potrebbe dare origine ad una situazione anomala e singolare, ovvero la veloce alienazione delle aree da coltivazione, e l'invendibilità dei fabbricati.**

Ciò premesso, nelle pagine che seguono, al fine di non generare confusione effettuando tutta la descrizione dei beni per poi formare i lotti, tenuto conto di quanto sopra spiegato, risulta del tutto opportuno prendere già in considerazione i beni che formeranno i singoli lotti. In tal modo, la valutazione sarà calibrata sul lotto stesso e non, su singole porzioni che poi se frazionate o accorpate darebbero risul-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

tati diversi nella valutazione.

☆☆☆☆☆☆☆☆

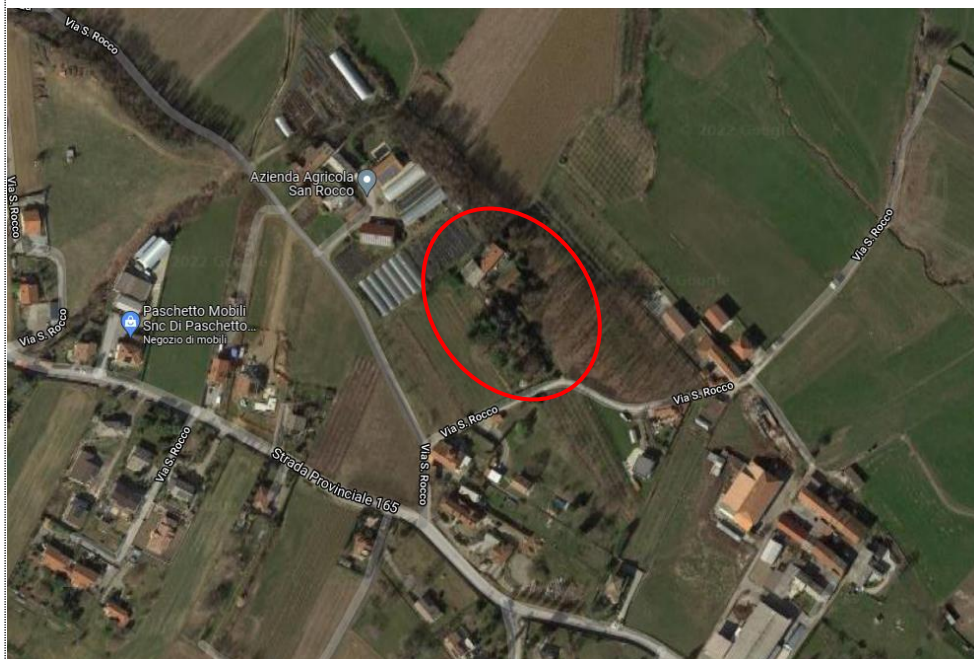
LOTTO 1 – San Secondo di Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

La parabola narrativa degli immobili pignorati, diparte dal compendio immobiliare posto in San Secondo di Pinerolo e, più precisamente, in Via San Rocco n. 25.

Come avanti accennato, il lotto prende in considerazione il fabbricato rurale ivi presente, al quale vengono *-per maggior appetibilità commerciale-* ricompresi i terreni circostanti.



☆☆☆☆☆☆☆☆

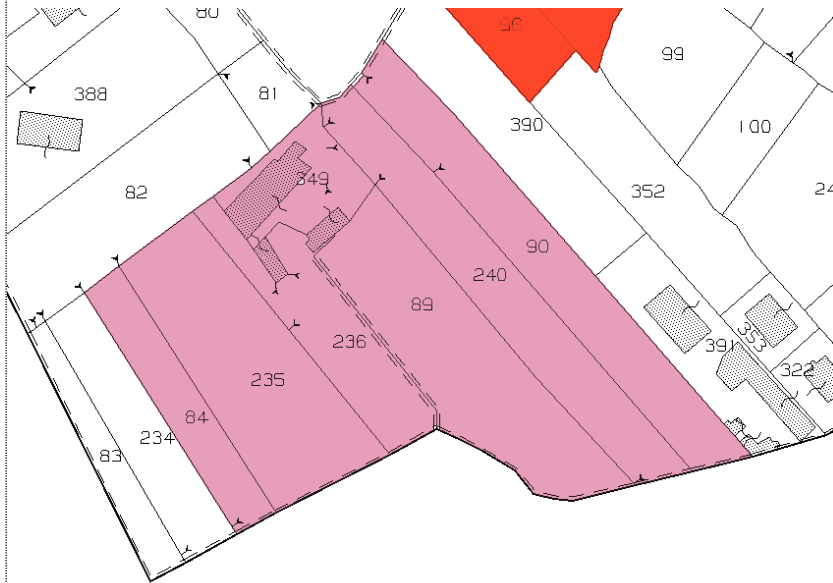
Descrizione degli immobili

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

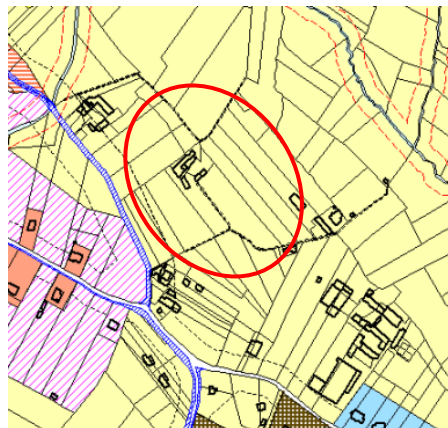
Come avanti citato, il compendio immobiliare interessato della pre-



sente
consu-
lenza
(colorati
in rosa
nella
mappet-
ta di cui
sopra),

risulta uno stabile rurale, localizzato nelle campagne di San Secondo di Pinerolo.

L'insieme dei beni pignorati facenti parte del presente lotto, si divide in tre grossi blocchi di immobili: un corpo principale abitativo (*ovviamente rurale*), un secondo blocco strumentale agricolo e, come anzi detto, una serie di terreni limitrofi ai manufatti edilizi.



☆☆☆☆☆☆☆☆

Il corpo abitativo

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Detto corpo di fabbrica, si eleva per due piani fuori terra, oltre ad ulteriore piano seminterrato.

Esternamente, lo stabile, si presenta con scarso stato manutentivo,



con pareti perimetrali intonacate, caratterizzate *-come vuole la tradizione agricola locale-* da un piccolo basamento in materiale lapideo. Il sistema tetto, anch'esso come da consuetudini locali, è in materiale ligneo, con manto di copertura in coppi la parte strettamente abitativa mentre, la parte soprastante i depositi. Risulta in lose.

Internamente, l'immobile risulta così formato:

PIANO TERRENO

✚ *un deposito ex tinaggio*, posto sul retro dell'immobile, in pessime condizioni manutentive;

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

- + un magazzino ex stalla, caratterizzata da pareti intonacate e gradevoli volte in mattoni a vista;



- + una ampia centrale termica ormai del tutto in disuso;
- + una cucina, con pavimentazione in ceramica, e pareti intonacate, fatta eccezione per l'angolo cottura che risulta interamente pia-



Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

strellato;

- + un bagno di servizio con pavimentazione e rivestimento in materiale ceramico;
- + due camere con pareti intonacate e pavimento ligneo.

Come visibile dai fotogrammi sopra riportati, i locali abitativi, oltre ad essere in stato di semi-abbandono, sono caratterizzati da forti degradi, dovuti prevalentemente alla risalita per capillarità dell'acqua.

PIANO PRIMO, accessibile esclusivamente da scala interna, si compone come segue:

- + Unità Abitativa vera e propria composta da
 - o tre camere da letto, tutte con pavimentazioni lignee e pareti intonacate;
 - o una cucina, con pareti intonacate, pavimentazione in ceramica e solaio con struttura portante lignea a vista;



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

○ un bagno, con pavimentazione e rivestimento murario in piastrelle di ceramica;

Anche tale porzione abitativa, manifestava evidenti degradi, legati a infiltrazioni mai risolte;

✚ un locale di sgombero, accessibile però esclusivamente da scala lignea che diparte dal piano cortile;

✚ Un deposito ex fienile, posizionato sopra al deposito ex stalla; trattasi di un locale semiaperto perimetralmente, con copertura a vista (*risulta infatti ben visibile sia la struttura lignea sia le lose di copertura*) accessibile esclusivamente a mezzo di scala a pioli



PIANO SEMINTERRATO

Completano la consistenza del compendio abitativo, quattro locali cantinati, accessibili a mezzo di scala che diparte dal locale di depo-

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

sito ex tinaggio.

I serramenti interni dell'immobile abitativo sono lignei, così come quelli esterni che presentano altresì superfici vetrate perlopiù sprovviste di vetrocamera (*solo qualche serramento presenta piccole vetrocamere*) e gelosie per l'oscuramento notturno.

Il riscaldamento dell'intero corpo abitativo, seppur in loco si sia riscontrato un sistema di riscaldamento con caldaia a gasolio e terminali a termosifoni, avviene a mezzo di stufe a legna, poste nei vani principali del compendio.

Durante il sopralluogo, questo perito prendeva pertanto atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti siano o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Il corpo strumentale agricolo

Il secondo blocco di fabbricati facenti parte di questo lotto, risultano locali prettamente dediti all'attività agricola.

Sostanzialmente, trattasi di due tettoie ed un ripostiglio/deposito con destinazioni agricole, realizzati in muratura portante, intonacata. Il sistema tetto si presenta con struttura in legno e manto in coppi.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

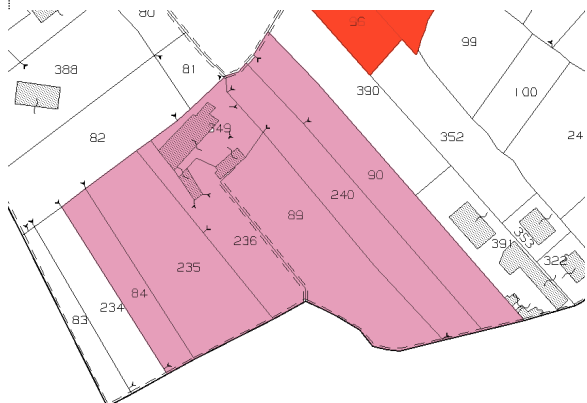
UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



Terreni

Completano la consistenza del lotto, alcune particelle di terreno limitrofe ai corpi di fabbrica sopra descritti (*colorati in rosa nella mappetta a lato riportata*).



Trattasi di terreni formanti un sol corpo, di forma planimetrica abbastanza regolare, anche se caratterizzati da un lieve decli-

vio. Attualmente, i lotti posti a Sud-ovest dei fabbricati agricoli vengono coltivati a "susine" mentre, in quelli a ovest, sud-ovest sono presenti dei "castagneti da frutto".

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Urbanisticamente, i terreni ricadono in area agricola, e risultano avere di dimensioni di circa complessivi 18.280 mq catastali pari a G.te Piemontesi 4,80.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di San Secondo di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
U.A.	5	349	2	A/3	1	-	12 vani	€ 495,80
U.I.	5	349	3	C/2	U	-	139 mq	€ 172,29
U.I.	5	349	4	C/2	U	-	73 mq	€ 90,48
U.I.	5	349	5	C/7	U	-	72 mq	€ 78,09

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 25

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	5	84		Frutteto	U	1.530	€ 21,33	€ 16,59
	5	235		Semin Arbor	2	3.844	€ 34,74	€ 21,84
	5	236		Semin Arbor	2	2.132	€ 19,27	€ 12,11
	5	89		Semin Arbor	2	4.032	€ 36,44	€ 22,91
	5	240		Semin Arbor	2	3.287	€ 29,71	€ 18,67
	5	90		Semin Arbor	2	3.455	€ 31,23	€ 19,63

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Ter-
ritorio di Torino (*visura, scheda catastale, estratti di mappa, ecc ...*), vie-
ne acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le
schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non sono emerse in-
congruenze che possano ostare alla commercializzazione dei beni.

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Peraltro con evidente epoca di costruzione ben antecedente al 01 Settembre 1967.

Giova solo puntualizzare che, in mappa, a mezzogiorno del lotto 349 è raffigurato un immobile che, *de facto* in loco non era esistente.

Pertanto sarebbe opportuna la sua cancellazione (previa pratica verosimilmente di demolizione) della cartografia catastale.

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in € 121,00 di diritti di segreteria catastali e, € 800,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista, per complessivi (*€ 121,00 diritti + € 800,00 onorario + € 40,00 previdenza + € 184,80 I.V.A.*) **€ 1.145,80.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenziano gli elaborati catastali, i confini "catastali" del lotto 1 sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 82, 81, 200 del foglio 5;
- a Est – con i mappali 390, 391 del foglio 5;
- a Sud – con altro foglio di mappa;
- a Ovest – con altro foglio di mappa e con il mappale 234 del foglio 5.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 2 – terreni in San Secondo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

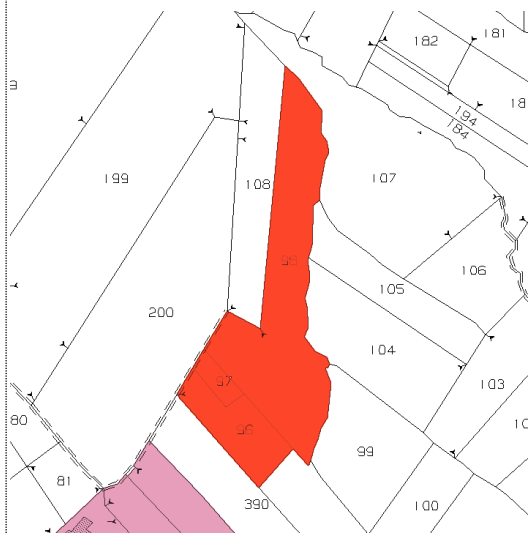
828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Identificazione del bene

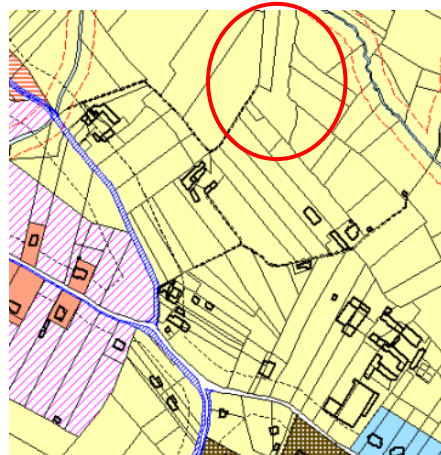
I beni di questo secondo lotto (colorati in **rosso** nella planimetria infra riportata) sono sempre posti in San Secondo di Pinerolo, nei pressi della Via San Rocco.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili



Come avanti accennato, i tre appezzamenti interessati dalla presente consulenza, formano un sol corpo di forma alquanto irregolare. I terreni localiz-



zati nei pressi dei fabbricati sopra descritti, sono caratterizzati da leggeri declivi.

La superficie catastale di detti immobili è risultata di complessivi circa 5.960 mq, corrispondete a G.te Piemontesi 1,56.

A livello urbanistico, i lotti ricadono in area agricola.

Attualmente, i lotti *de quibus* risultano irrigui (*facenti parte del Consorzio San Secondo di Pinerolo*) e vengono coltivati con piantagioni di "ci-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

liegio”.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili in descrizione, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di San Secondo di Pinerolo, come segue:

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	5	96		Seminativ	2	1.146	€ 10,36	€ 6,51
	5	97		Frutteto	U	250	€ 3,49	€ 2,71
	5	98		Prato Irriguo	1	4.564	€ 40,07	€ 30,64

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, estratto di mappa*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Come evidenzia lo stralcio di elaborato catastale sopra riportato, i confini catastali del lotto 2 sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 108, 107 del foglio 5
- a Est – con i mappali 107, 105, 104, 99, 352 del foglio 5
- a Sud – con i mappali, 390 del foglio 5
- a Ovest – con i mappali, 200, 108 del foglio 5.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 3 – terreni in San Secondo di Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

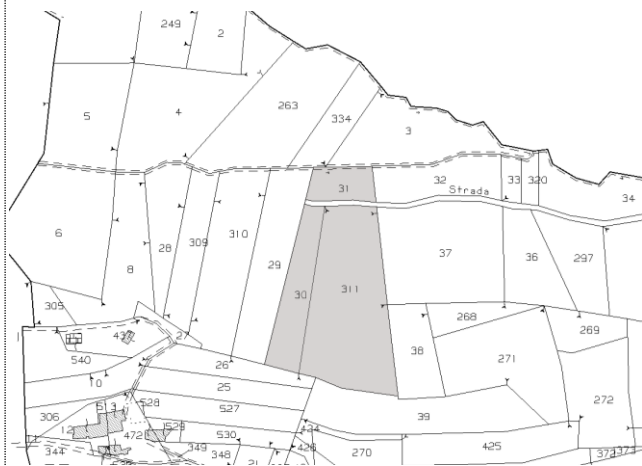
Identificazione del bene

Ulteriore lotto nel Comune di San Secondo, afferisce a tre particelle di terreno colorate in **grigio** nella planimetria infra riportata.

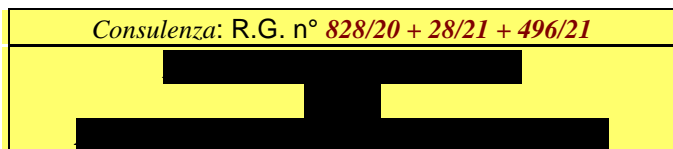
Detti mappali, risultano posizionati verso la zona ponente del Comune di San Secondo di Pinerolo.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

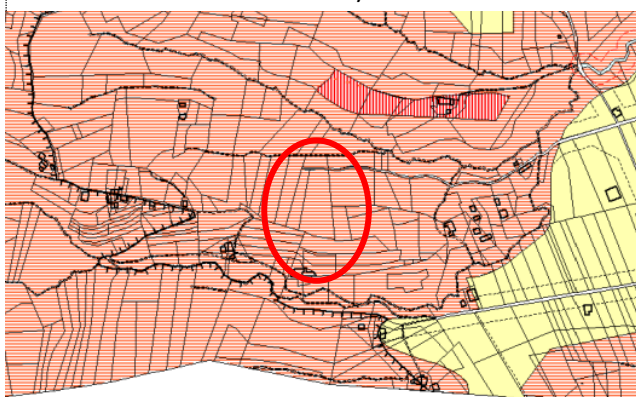


Trattasi di tre terreni posti nella zona agricola di San Secondo di Pinerolo, nella parte semi-montana, divisi da una strada vicinale che risulta



mappata (cd. "Strada vicinale della Rivoira").

Il lotto ha forma trapezoidale, attualmente, piantumato (*bosco ceduo*) di dimensioni complessive di circa 7.425 mq catastali, corrispondente a G.te Piemontesi 1,95.



Come detto, urbanisticamente i mappali ricadono nella zona agricola, di carattere montano.



Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di San Secondo di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	13	30		Bosco Ceduo	3	1.635	€ 1,69	€ 0,34
	13	31		Bosco Ceduo	3	788	€ 0,81	€ 0,16
	13	311		Bosco Ceduo	3	5.002	€ 5,17	€ 1,03

INTESTAZIONE CATASTALE:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, estratto di mappai*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenza lo stralcio di elaborato catastale sopra riportato, i confini catastali del lotto 3 sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 334, 3 del foglio 13;
- a Est – con i mappali 32, 37, 38 del foglio 13;
- a Sud – con mappali 39, 26 del foglio 13;
- a Ovest – con mappale 29 del foglio 13;

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 4 – Terreno in San Secondo di Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

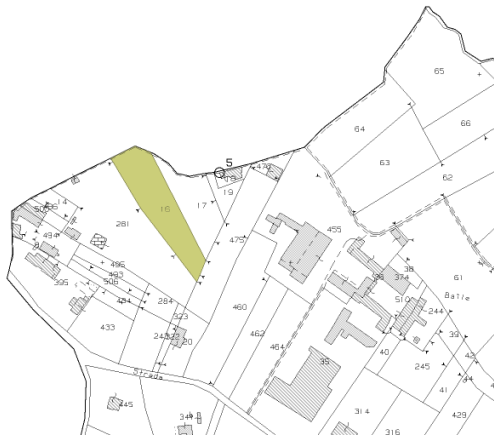
Identificazione del bene

Ulteriore terreno pignorato, risulta posto nel Comune di San Secondo di Pinerolo. Trattasi di un lotto di forma abbastanza regolare, posizionato nei pressi della Via San Rocco.

Attualmente, il lotto ha dimensioni di circa 2.710 mq catastali, e vie-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI
828/2020 + 28/2021 + 496/2021



ne coltivato a "ciliegi", pari a
 G.te Piemontesi 0,71
 Urbanisticamente, come visto
 per i terreni del lotto 1,
 l'immobile ricade in area agri-
 cola.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

L'immobile, è censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di San Secondo di Pinerolo, come segue:

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	20	16	AA	Sem. Arborato	2	195	€ 1,76	€ 1,11
			AB	Frutteto		2515	€ 35,07	€ 27,28

INTESTAZIONE CATASTALE:

[Redacted area]

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Ter-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

itorio di Torino (*visura, estratto di mappa*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenzia lo stralcio di elaborato catastale sopra riportato, i confini del lotto 4 risultano i seguenti:

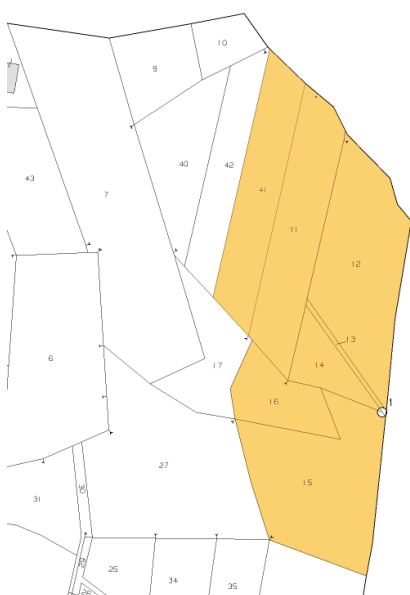
- a Nord – con altro foglio di mappa;
- a Est – con i mappali 17, 475 del foglio 20;
- a Sud – con i mappali 281, 475 del foglio 20;
- a Ovest – con il mappale 281 del foglio 20.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 5 – Terreni in Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene



I terreni interessati dal presente lotto 5, sono posti nel Comune Amministrativo di Pinerolo.

Trattasi di n. 7 particelle catastali di terreno, formanti un sol corpo di forma irregolare, avente dimensioni di circa 25.285 mq catastali, corrispondente a G.te Piemontesi 6,64.

Stante la forte vicinanza dei lotti al
Pag. 30 di 140

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

torrente Chisone, attualmente, i medesimi, vengono coltivati in parte a "pioppeti" e, in parte a "boschi cedui".

L'area urbanisticamente ha natura agricola anche se, come detto in precedenza, manifesta problematiche legate a esondazione del fiume.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	68	12		Seminativ	4	6.224	€ 23,85	€ 9,64
	68	13		Bosco Ceduo	3	225	€ 0,29	€ 0,03
	68	14		Bosco Misto	2	1.424	€ 1,46	€ 0,66
	68	41		Bosco Ceduo	4	3.810	€ 1,95	€ 0,39
	68	15		Seminativ	4	6.554	€ 25,11	€ 10,15
	68	16		Seminativ	4	2.115	€ 8,10	€ 3,28
	68	11		Bosco Ceduo	2	4.933	€ 8,82	€ 1,02

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'agenzia del Territorio di Torino (*visura, estratto di mappa*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenziano l'elaborato cartografico catastale, i confini catastali del lotto 5 sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con altro foglio di mappa;
- a Est – con altro foglio di mappa;
- a Sud – con i mappali 35, 36 del foglio 68;
- a Ovest – con i mappali 27, 17, 42 del foglio 68.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 6 – Fabbricati e terreni a Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

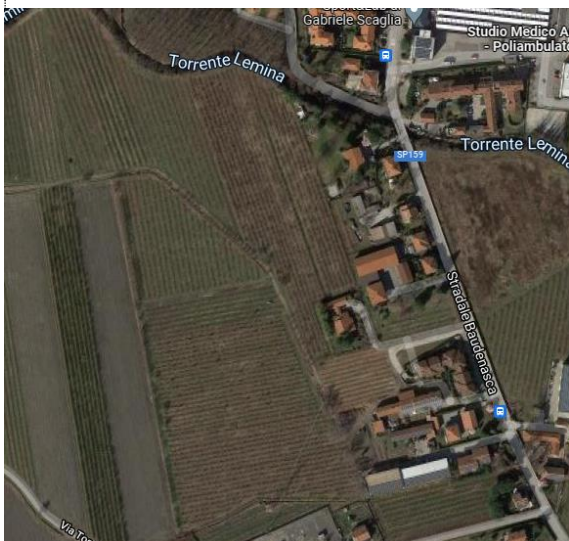
Il presente lotto 6, risulta alquanto articolato e complesso in quanto formato da molteplici beni, sia terreni sia fabbricati.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

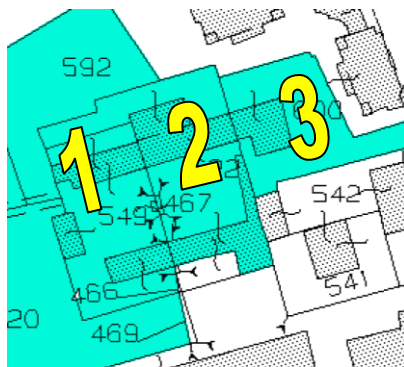
Come si vedrà tra breve, i manufatti edilizi considerati in questo pa-



ragrafo, risultano alquanto vetusti, alcuni addirittura pericolanti e, sul mercato, non troverebbero molto interesse. Ne consegue, che per poter permettere la vendita dei medesimi, sia necessario abbinarli dei

terreni che, a differenza dei fabbricati -come spiegato in premessa- hanno sicuramente molta appetibilità.

Ciò premesso, si è pertanto considera-



to di comporre il presente lotto (vedasi *campitura azzurra*), comprendendo tre fabbricati abitativi¹ (in quanto si svilup-

piano senza soluzione di continuità e con caratteristiche similari) i relativi

¹ Vero è che continuano ad accavallarsi Decreti e Leggi che portano a confusione ma attualmente tali fabbricati si prestano al Sisma Bonus del 110%

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

beni strumentali agricoli e, i terreni localizzati nell'area adiacente.

Entrando nel merito della loro localizzazione, i beni, risultano siti in area periferica del Comune censuario di Pinerolo e, più precisamente, nei pressi della Strada Baudenasca, a livello del civico 24.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dei fabbricati



I tre corpi abitativi in analisi, ricadono in area urbanistica "B 6.9" ovvero area residenziale o per attività terziarie. Pertanto, pur avendo tutti i requisiti di ruralità, i tre immobili in analisi manifestano potenzialità edificatorie, legate al loro recupero ai fini residenziali.

Il Piano Regolatore, per tale area, prescrive specifiche indicazioni agli art. 35 e 39; per brevità e per dovizia di particolari, si ritiene di allegare alla presente stralcio delle N.d.A. citate.

Per contro, i fabbricati strumentali agricoli frontistanti i corpi abitativi, seppur strettamente collegati alle abitazioni, ricadono in area urbanistica Agricola.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dei fabbricati

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Come avanti narrato, il corpo abitativo di questo lotto, si compone di tre distinte Unità Abitative, che si sviluppano senza soluzione di continuità. Le caratteristiche degli immobili sono simili, ma per non generare confusione al lettore, si ritiene per dovizia di particolari, di dividere le descrizioni.

L'intero corpo di fabbrica abitativo, esternamente, si presenta in un insufficiente stato manutentivo, con pareti perimetrali intonacate



(*seppur alquanto vetuste e degradate*), e sistema tetto in materiale ligneo, con manto in coppi.

L'accesso può avvenire da una strada vicinale che diparte dalla Strada Baudenasca, oppure dall'interno della proprietà dei [REDACTED].

Entrando nel merito descrittivo, il corpo di fabbrica indicato in map-

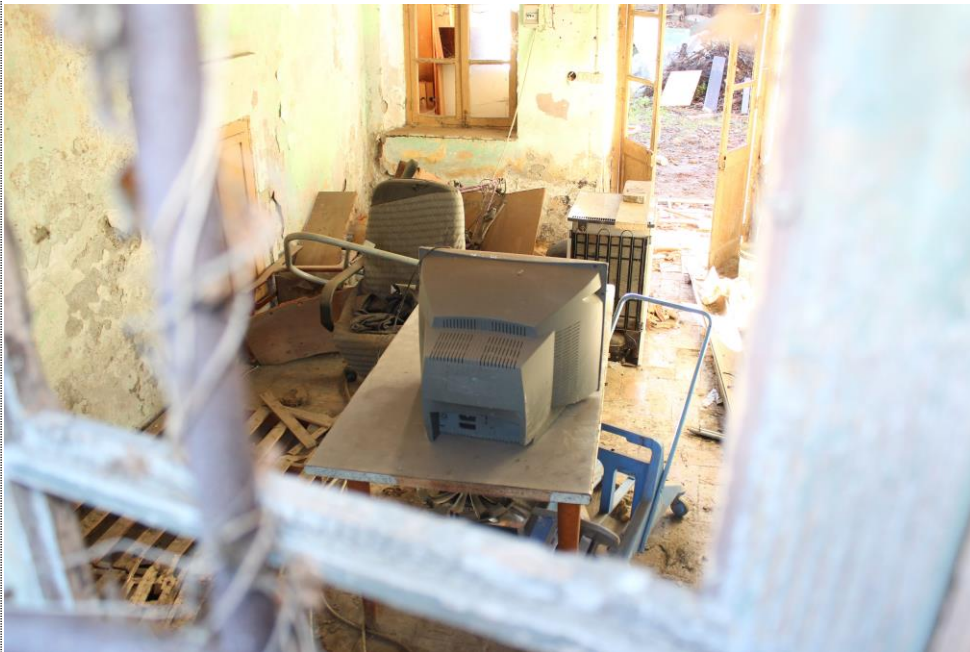
Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

pa con il numero arabo "1" (*vedasi mappetta di pagina 33*) e catastalmente identificato con la particella 549 risulta così formato:

- + al Piano Terreno da n. 4 locali "abitativi", una latrina ed un ampio locale di deposito;



- + al Piano Primo, accessibile a mezzo di scala esterna e ballatoio, da una cucina, un wc e due camere da letto oltre ad un ulteriore ampio locale di deposito di difficile accesso;
- + al Piano Interrato da ampia cantina.

Detti locali risultano alquanto vetusti, in completo stato di abbandono, è interessati da evidenti e progrediti degradi.

I serramenti interni dell'immobile sono lignei, anche se in parte mancanti e, gli esistenti per la maggior parte, sprovvisti di superfici vetrate.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



L'immobile indicato in mappa con il numero arabo "2" (vedasi mappetta di pagina 33), e catastalmente

identificato con la particella 622 risulta formato:

+ al Piano Terreno da un soggiorno (con pavimentazione in graniglia e pareti intonacate) e tinello confinante con il servizio igienico (con pavimenti e rivestimenti parietali in ceramica);



+ al Piano Primo, accessibile a mezzo di scala interna, l'unità si di-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

stribuisce su tre camere da letto, con disimpegno che oltre a permettere l'accesso ai vani abitativi, conduce alla scala di accesso al piano superiore;

✚ al Piano Secondo da ulteriori due locali di sgombero.

Dei tre corpi abitativi in analisi, lo stabile in descrizione risulta quello in "condizioni migliori", seppur anch'esso alquanto vetusto, in stato di abbandono, nonché affetto da evidenti e gravi degni. Al momento, l'immobile è utilizzato come magazzino deposito. I serramenti interni dell'immobile sono lignei, provvisti di superfici vetrate a vetro singolo. Il riscaldamento dell'intero compendio, è inesistente.

L'immobile indicato in mappa con il numero arabo "3" (*vedasi mappa di pagina 33*) e catastalmente identificato con la particella 600,



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

risulta invece un fabbricato collabente, ovvero un fabbricato in forte decadenza.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato.

L'accesso risulta alquanto limitato, dacché per la maggior parte di esso, pericolante ed in forte decadenza.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dei fabbricati agricoli

A mezzogiorno del lotto, sono presenti i fabbricati strumentali sia sul mappale 549 sia su quello 622. Tendenzialmente trattasi di tettoie e magazzini in scarso stato manutentivo, con strutture portanti preva-



lentemente murarie, e copertura lignea con manto in coppi.

L'immobile è altresì dotato di un impianto fotovoltaico posizionato a tetto di 30 kw.

◇◇◇◇◇◇◇◇

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Terreni

Completano la consistenza del lotto in formazione, alcune particelle di terreno, poste limitrofe ai fabbricati sopra descritti.

Trattasi di 12 particelle di terreno, formanti un sol corpo, di complessivi circa 64.269 mq catastali, corrispondenti a G.te Piemontesi 16,87.



Urbanisticamente i lotti di terreno ricadono in area agricola.

Attualmente, i terreni in parola vengono coltivati a "kiwi".

Per completezza di esposizione, giova ancora segnalare come l'intero blocco di terreni, sia attraversato da una stradina vicinale, riportata nelle



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

mappe catastali.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino,
Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	61	549	2	A/4	1	-	8 vani	€ 392,51
U.I.	61	549	3	C/2	1	-	72 mq	€ 159,89
U.I.	61	549	4	C/7	1	-	41 mq	€ 84,70
U.I.	61	549	5	C/7	1	-	87 mq	€ 179,73

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 24

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	61	622	1	A/3	1	-	7,5 vani	€ 464,81

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI
828/2020 + 28/2021 + 496/2021

U.I.	61	622	2 3 4 5	D/10	-	-	-	€ 752,00
------	----	-----	------------------	------	---	---	---	----------

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 24

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

N.C.E.U. **Fg** **Part.** **Sub.** **Cat.** **Cl.** **Zona cens.** **Consi-
stenza** **Rendita**

U.A.	61	600	1 2	collabente		-	-	-
------	----	-----	--------	------------	--	---	---	---

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 26

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Proprietà per 1/4

CATASTO TERRENI

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	299		Semin	1	3.578	€ 41,58	€ 30,49
	61	19		Semin Arbor	1	4.042	€ 46,97	€ 34,44
	61	134		Frutteto	U	11.801	€ 326,07	€ 112,75
	61	466		Area Rurale	-	1	€ -	€ -

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita- Dominicale	Rendita Agraria
	61	107	AA	Frutteto		3.014	€ 83,28	€ 28,80
			AB	Prato irr	1	446	€ 4,38	€ 3,22

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI
828/2020 + 28/2021 + 496/2021

	61	506	Frutteto	U	5.940	€ 164,12	€ 56,75
--	----	-----	----------	---	-------	----------	---------

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	590		Prato Arbor	1	1.737	€ 11,21	€ 6,73
	61	592		Prato Arbor	1	941	€ 6,07	€ 3,64
	61	20		Prato Arbor	1	1.694	€ 10,94	€ 6,56

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	359		Semin Arbor	1	5.987	€ 69,57	€ 51,02

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	126		Semin Arbor	1	12.590	€ 146,30	€ 107,29

INTESTAZIONE CATASTALE:

Usufruttuario parziale

Proprietà per 1/4

² Soggetto defunto, non è stata fatta la riunione di usufrutto quindi occorrerà correggere catastalmente

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	135		Prato Irrig	1	12.495	€ 122,61	€ 90,34

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	61	467		Area Rurale	-	3	€ -	€ -

INTESTAZIONE CATASTALE:

³

³ Soggetto defunto, non è stata fatta la riunione di usufrutto quindi occorrerà correggere catastalmente

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Usufruttuario parziale

[REDACTED]

Proprietà per 1/12

[REDACTED]

Proprietà per 1/12

[REDACTED]

Proprietà per 2/12

[REDACTED]

Proprietà per 2/12

[REDACTED]

Proprietà per 2/12

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'agenzia del Ter-
ritorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco*
subalterni), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

⁴ Deceduta il 10/5/2000 quindi occorrerà modificare intestazione catastale

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non sono emerse incongruenze che possano ostare alla commercializzazione dei beni. Del resto trattasi di fabbricati la cui edificazione risale senza dubbio in data anteriore al 01/09/1967.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenziano gli elaborati catastali allegati, i confini catastali del lotto sopra descritto, risultano i seguenti:

Partendo da Nord e ruotando in senso orario:

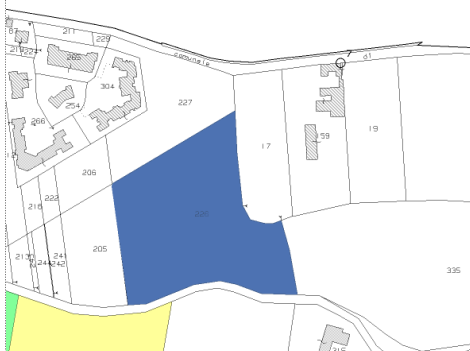
- *Torrente Lemina, mappali 350, 615, 620, 460, 562, 591, 608, 503, 542, 541, 606, 469, 82, 540, 283, 632, 38, 507, 456, 125, 123 del foglio 61*

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 7 -Terreno in Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene



Questo settimo lotto (*colorato in blu nella mappetta a lato riportata*), prende in esame un terreno sempre nel Comune Amministrativo di Pinerolo, in area limitrofa alla Stradale Baudenasca.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

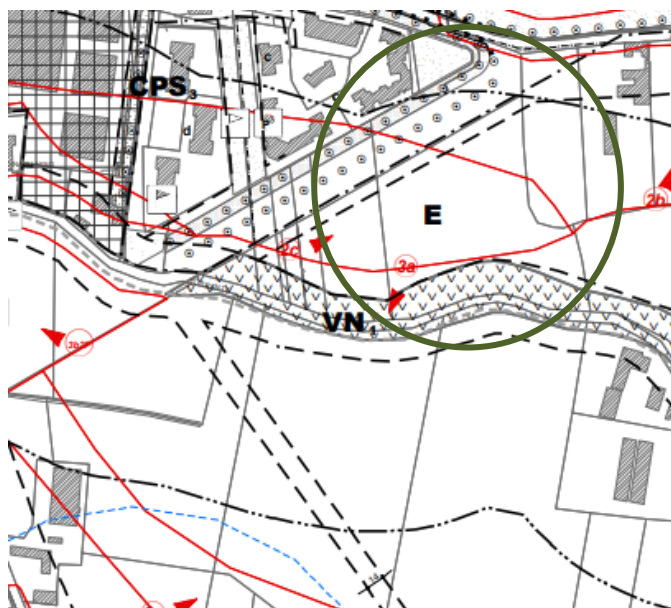
UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

L'immobile in analisi, risulta un terreno di forma irregolare, che si sviluppa nei pressi del torrente Lemina.



La particella, ha una estensione catastale circa 15.091

mq e attualmente viene coltivata con alberi di "meli", pari a G.te Piemontesi 3,96.

Urbanisticamente, il mappale ricade in area agricola, seppur alquanto penalizzato a livello ambientale.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Il terreno, è censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	76	226	AA	Seminativ	1	122	€ 1,42	€ 1,04

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

		AB	Frutteto	-	14.912	€ 412,03	€ 142,48
		AC	Pascolo	1	57	€ 0,04	€ 0,01

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, Estratto di mappa*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenza l'elaborato catastale allegato alla presente consulenza, i confini catastali del lotto sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 227, 17 del foglio 76;
- a Est – con i mappali 17, 335 del foglio 76;
- a Sud – con torrente Lemina;
- a Ovest – con il mappale 205 e 206 del foglio 76.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

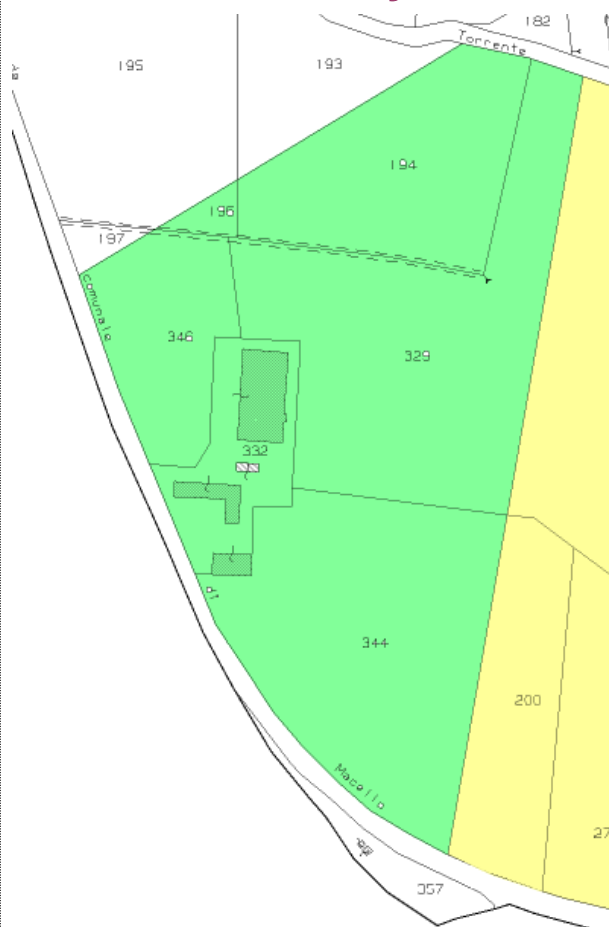
UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

LOTTO 8 – Fabbricato e terreni in Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene



Questo ottavo lotto (colorato in verde nella mappa a lato riportato), prende in considerazione immobili rurali, posti in Pinerolo, Stradale Baudenasca n. 26.

Come già fatto in precedenza, anche il presente lotto associa vecchi fabbricati che trovano scarsa appetibilità nel mercato immobiliare, con terreni, che in-

vece rivelano ampio interesse sul mercato.

Pertanto, come già detto, tale unione, si rende necessaria al fine di permettere la vendita di tutti gli immobili pignorati.

☆☆☆☆☆☆☆☆

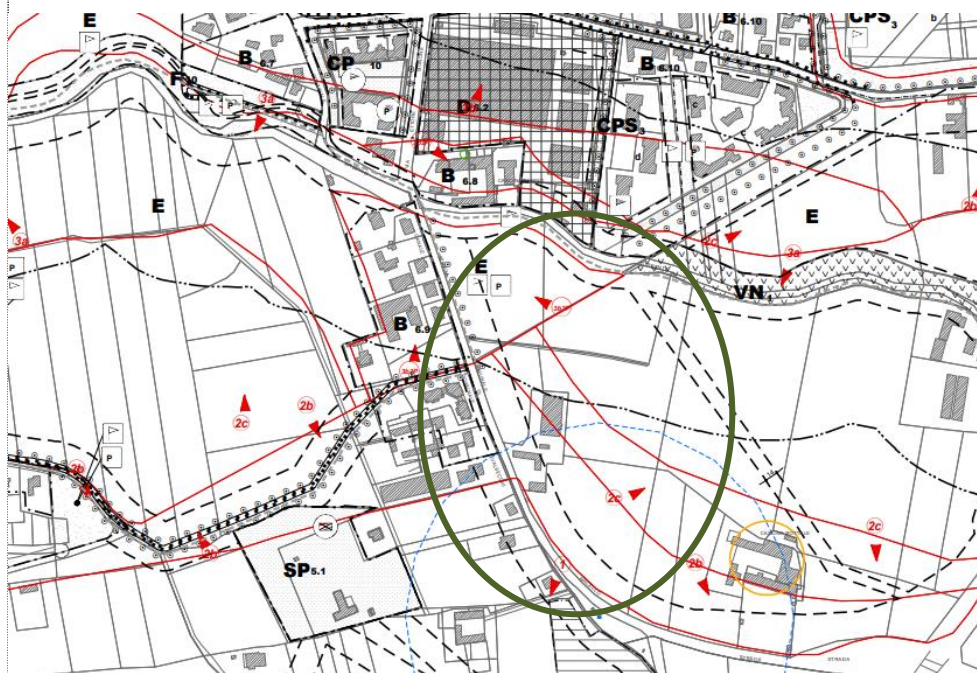
Descrizione degli immobili

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Come avanti citato, il compendio immobiliare interessato della pre-



sente consulenza, risulta un compendio prettamente rurale (*composto da una abitazione e una serie di beni strumentali agricoli*) localizzato nelle campagne di Pinerolo. Urbanisticamente, infatti, l'area viene rubricata come "agricola".

Anche in questo caso, la descrizione dei beni pignorati, viene sviluppata prendendo in esame prima il corpo abitativo, poi i beni rurali strumentali e, infine i terreni adiacenti il compendio in descrizione.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Il corpo abitativo

Il primo manufatto della cascina che ci si appresta a descrivere, si eleva per due piani fuori terra, ed esternamente, si presenta in uno scarso stato manutentivo.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



Le pareti perimetrali esterne, risultano intonacate e tinteggiate, ed il sistema tetto si presenta con struttura lignea, e manto in coppi.

I serramenti sono tutti lignei, con superfici vetrate prive di vetrocamera e gelosie per l'oscuramento notturno.

Internamente, l'immobile risulta così composto:

- + al Piano Terreno la zona giorno dell'Unità Abitativa (*anche se de facto, parte esecutata utilizza tale porzione di immobile come monolocale*) composta da una cucina con relativi disimpegno e bagno;
- + al Piano Primo risultava presente la zona notte, ovvero una camera da letto, con pavimenti in cotto e pareti intonacate, ed ulteriori due vani abitativi con pareti intonacate e pavimento in parquet. Anche in tal caso, i tre locali, venivano utilizzati come mo-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

nolocali.

Il collegamento tra i due piani, avviene a mezzo di scala interna, realizzata con pedate lapidee.



I serramenti interni dell'immobile sono lignei.

Il riscaldamento dell'intero compendio, avviene a mezzo di singole stufe a legna, posizionate nei vani principali dell'immobile.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Il corpo agricolo accessorio

A completare la cascina in descrizione, sono presenti una serie di corpi di fabbrica, dediti all'attività agricola produttiva.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Sostanzialmente, trattasi di:

- ✚ un ampio capannone/magazzino con relativo ripostiglio e cella frigo. Trattasi di un capannone in pannelli prefabbricati, di recente costruzione, alquanto luminoso, e con pavimentazione in battuto cementizio;



- ✚ due piccoli magazzini, realizzati in muratura intonata e tinteggiata, con copertura in tegole, localizzati in un basso fabbricato



cato interposto tra il capannone anzi descritto e il corpo abitativo;

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

- ✚ una serie di manufatti dediti all'attività frutticola/agricola, realizzati in prosecuzione del corpo abitativo, con struttura in muratura portante, intonaca e tinteggiata.



Nel dettaglio, in detto corpo di fabbrica, che si eleva per due piani fuori terra, si è riscontrato:

- al piano terreno un'ampia area di lavorazione della frutta, degli spogliatoi con relativi wc, un ripostiglio ed un deposito attrezzi;
 - al piano primo un'ampia area semiaperta di deposito imballaggi ed un locale ripostiglio/magazzino
- ✚ infine un ultimo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato in laterizio, questa volta a vista, con struttura di copertura lignea e manto in tegole curve.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



Detto immobile risulta composto da una tettoia tutta altezza, e due magazzini chiusi sovrapposti (*uno al piano terreno ed uno al piano primo, accessibile da scala esterna*).



Al fine di avere una visione generale del lotto, sopra si riporta un fotogramma scattato con volo aereo da drone.



Terreni limitrofi

Completano la consistenza del lotto, 5 particelle di terreno, che circoscrivono i fabbricati sopra descritti.

Trattasi di terreni agricoli, come desumibile dallo stralcio di tavola di

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

P.R.G.C. sopra riportata, formanti un sol corpo di forma molto irregolare, avente dimensioni di circa 44.106 mq catastali, corrispondenti a G.te Piemontesi 11,58

Attualmente, i medesimi risultano coltivati a "kiwi/ciliegie".

Inoltre detto lotto è dotato di impianto fotovoltaico in cessione pari a 93 Kw.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
	76	332	4	D/10	-	-	-	€ 3.939,00
	76	332	5	A/3	1	-	5,5 vani	€ 340,86

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 26

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
-------------	-----------	--------------	-------------	-----------------	------------	--------------------	---------------------------	------------------------

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

76	196	Semin Arbor	1	559	€ 6,50	€ 4,76
76	194	Frutteto	U	8.497	€ 234,78	€ 81,18
76	346	Semin	1	5.213	€ 60,58	€ 44,42
76	329	Semin Arbor	1	15.275	€ 177,50	€ 130,17
76	344	Semin Arbor	1	14.562	€ 169,21	€ 124,09

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'agenzia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non sono emerse incongruenze che possano ostare alla commercializzazione dei beni.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Confini catastali

I confini catastali del lotto 8 sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 197, 195, 193 del foglio 76 nonché con il Torrente Lemina;
- a Est – con i mappali 358, 200 del foglio 76;
- a Sud – con la strada comunale per Baudenasca;
- a Ovest – con la strada comunale per Baudenasca.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 9 – Villa storica posta in Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

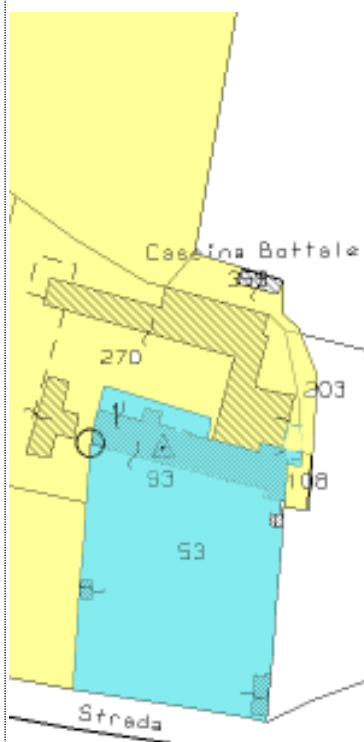


Vista con drone dell'immobile oggetto di descrizione

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



L'immobile in analisi, colorato in **azzurro** nella mappetta a lato riportata, risulta localizzato in un'area agricola del Comune amministrati-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

vo di Pinerolo e, più precisamente, in Stradale Baudenasca n. 41
Trattasi di una bellissima villa avente carattere storiche, denominata
"Villa Prever".

☆☆☆☆☆☆

Attualmente, l'accesso all'immobile, avviene dal cortile della cascina
"Bottale"; tuttavia, vista l'estensione della sua area adibita a parco
che si protrae sino a raggiunge la pubblica via, è legittimo considera-
re la possibilità *–con piccoli lavori–* di poter accedere direttamente dal-
la Stradale Baudenasca.



Tale possibile scelta, permetterebbe di rendere il lotto autonomo ed
indipendente.

☆☆☆☆☆☆

Descrizione dell'immobile

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Come anzi detto (*e visibile dal fotogramma sopra riportato*) trattasi di un manufatto con evidenti caratteristiche storiche che, nonostante i molteplici degradi sia esterni sia interni, preserva il suo fascino fiabesco.

Detto immobile, si eleva per tre piani fuori terra, oltre ad un ulteriore piano interrato.

Esternamente, si presenta in uno scarso stato manutentivo, con pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, e sistema tetto in materiale ligneo con manto in coppi.

A movimentare la facciata, si scorgono fasce marcapiano in laterizio, e balconi con balaustre cementizie tipiche delle case ottocentesche.

Villa Prever, internamente, risulta così formata:

✚ al Piano Terreno, trovano sede:

- uno splendido studiolo, con pavimenti lignei, pareti rivestite



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

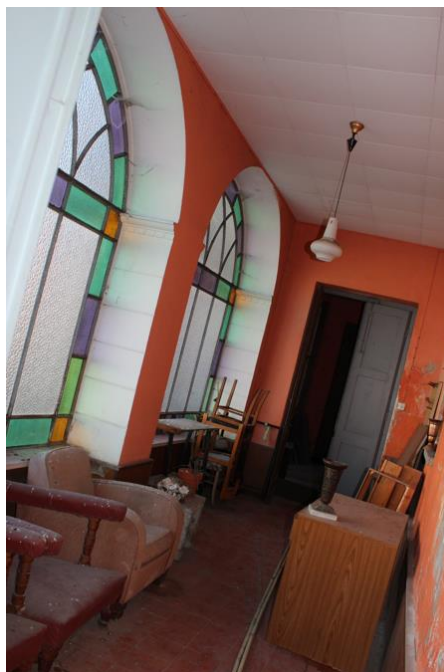
- con carta da parati e soffitto ligneo a cassettoni;
- Un locale di sgombero con pavimenti ceramicati e pareti intonacate;
- una ampia cucina, con pavimenti in ceramica e pareti intona-



cate, fatta eccezione per gli angoli cottura che sono rivestiti in piastrelle (*giòva evidenziare come sia presente in tale vano una volta composta interamente intonacata*);

- Una centrale termica alquanto datata;
- Ed un locale disimpegno.

Singolare e molto grazioso, risulta il loggiato vetrato posto lungo tutto il fronte notte del



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

palazzo. Esso, oltre a essere una splendida serra solare, risulta una confortevole sala lettura.

Il collegamento con gli altri piani, avviene a mezzo di scala interna oppure a mezzo di ascensore che diparte proprio dalla sala lettura avanti citata.

+ al Piano Primo si sono riscontrate:

- o quattro camere da letto, tutte con pavimenti lignei, pareti ri-



vestite con carta da parati, e soffitti finemente decorati parte con pitture e, parte con decorazioni a stucco;

- o una cucina con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite in materiale ceramico;
- o Due servizi igienici, con pavimentazione in ceramica e pareti parzial-



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

mente rivestito con piastrelle;

- Un ampio corridoio che sovrasta l'intera loggia/serra solare sottostante, interrotto al centro da uno studiolo

+ Piano Secondo ove si sono riscontrate cinque camere da letto con pavimenti sempre lignei e pareti intonacate



I serramenti interni dell'immobile sono tutti lignei, così come quelli esterni che presentano altresì superfici vetrate sprovviste di vetro-camera ma dotate di gelosie per l'oscuramento notturno.

L'immobile, al suo interno, è alquanto degradato, necessitante di interventi edili abbastanza radicali. Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fos-

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

sero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione locali accessori

Nel lotto della Villa Prever, si è ritenuto di legare al medesimo, alcuni locali limitrofi alla villa stessa (*posti a Est*), in quanto ritenuti da questo perito quali necessari accessori della villa per implementarle l'appetibilità. D'altronde senza detti accessori e ai tempi odierni per poter ottenere un locale per ricovero mezzi (auto-biciclette-moto etc.) occorrerebbe sacrificare una parte dell'edificio storico, situazio-



ne che non avrebbe senso. Nel dettaglio trattasi di una serie di locali, per la maggior parte non accessibili in quanto pericolanti, altri quali box auto, cantina, deposito, ecc.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino,

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
	76	53	1	A/4	2	-	13 vani	€ 704,96
	76	53	2	Colla- bente	-	-	-	-
			3		-	-	-	-
			4		-	-	-	-
			5					
	76	53	6	D/10	-	-	-	€ 316,00
			7		-	-	-	
			8		-	-	-	
			9		-	-	-	

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 41

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C.**

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non sono emerse incongruenze che possano ostare alla commercializzazione dei beni. Tuttavia, vi sono alcune tramezzature interne, che dovranno essere regolarizzate, sia a livello amministrativo sia a livello catastale. Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in € 50,00 di diritti di segreteria catastali e, € 500,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista, per complessivi (*€ 50,00 diritti + € 500,00 onorario + € 25,00 previdenza + € 115,50 I.V.A.*) **€ 690,50**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

I confini catastali del lotto sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con i mappali 270, 203 del foglio 76;
- a Est – con il mappale 204 del foglio 76;
- a Sud – con la strada comunale per Baudenasca;
- a Ovest – con i mappali 271, 270 del foglio 76.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 10 – Fabbricati e terreni in Pinerolo

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

L'ultimo lotto che viene preso in esame, è anch'esso composto da



terreni e fabbricati posti in Pinerolo e, più precisamente, in Via Bau-
denasca n. 41 (*Colorati in **giallo** nella mappetta infra riportata*)



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

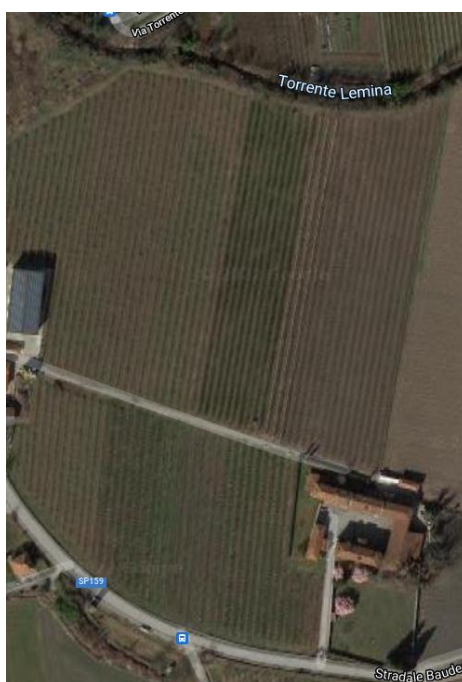
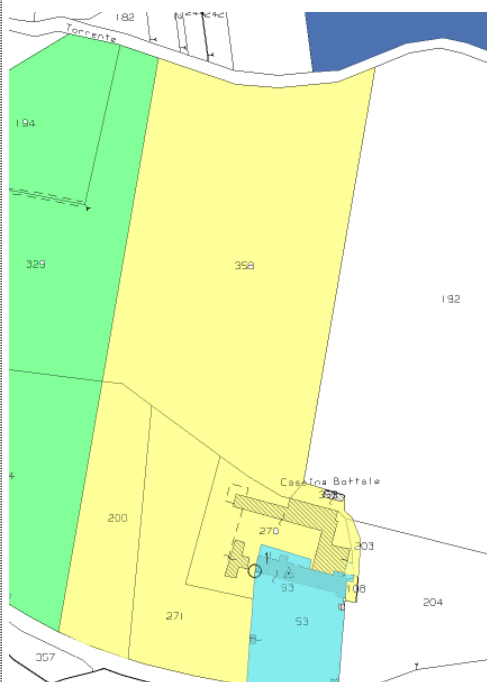
UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

Come avanti citato, il compendio immobiliare interessato della pre-



sente descrizione, risulta un cascinale agricolo, denominato "C.na Bottale ovvero Butalin in Piemontese", con relativi corpi accessori e terreni limitrofi.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Il corpo abitativo

La porzione abitativa del presente lotto, si sviluppa in tre alloggi, tutti dislocati nel corpo principale, ed occupati da parte eseguita e dalla propria famiglia. A tale proposito si allegano i documenti dei familiari non eseguiti che occupano l'intero piano primo suddiviso in due alloggi.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Detto corpo di fabbrica, si eleva per due piani fuori terra e, esterna-



mente, si presenta in un buon stato manutentivo, con pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, sistema tetto in materiale ligneo e manto in coppi.

Il corpo abitativo, risulta così composto:

✚ ALLOGGIO 1 – che si sviluppa su tutto il piano terreno

○ al piano terreno risulta presente:

- un ampio locale taver-netta (circa 17,20 m



Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

x ca. m 6,20) caratterizzata da pavimentazione in ceramica e volte in mattoni a vista sabbati;

- Due servizi igienici, con pareti e rivestimenti parietali in ceramica;
- Una camera da letto con pavimentazione lapidea e pareti



intonacate e tinteggiate;

- Un soggiorno con pareti intonacate e tinteggiate
- Ed una cucina con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione per l'angolo cottura che è rivestito di piastrelle in ceramica.

Completa la consistenza dell'immobile un ampio porticato posto a levante dell'U.A.

- al piano interrato risulta presente una cantina con pareti intonacate e volte in mattoni a vista

✚ ALLOGGIO 2 – che si sviluppa al piano primo, zona levante

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

- U.A. posta al piano primo, accessibile a mezzo di scala interna, così composto:

- due bagni con pareti e rivestimenti parietali in ceramica;



- Due camere da letto con pavimentazione lignea e pareti intonacate e tinteggiate;
- Ampia cucina con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione per l'angolo cottura ceramicato

✚ *ALLOGGIO 3 – che si sviluppa al piano primo, zona ponente*

- U.A. posta al piano primo, accessibile a mezzo di scala esterna, così composto:

- Ampia cucina/soggiorno con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione per l'angolo cottura ceramicato;

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021



- Tre camere soppalcate;
- Due servizi igienici con pareti e rivestimenti parietali in ceramica.

I serramenti interni delle Unità Abitative sono lignei, così come quelli esterni che presentano altresì superfici vetrate provviste di vetrocamera. Il riscaldamento dell'intero compendio, avviene a mezzo di caldaie autonome, poste nei vani principali del compendio.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Il corpo agricolo

Il blocco di fabbricati agricoli, risulta composto da una serie di manufatti necessari per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli. Sostanzialmente, trattasi di:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

- ✚ Ampie tettoie agricole, per lo stoccaggio dei materiali e il ripa-



ro delle attrezzature, realizzate con pavimentazione cementizia, struttura verticale in laterizio a vista, sistema tetto ligneo con manto in coppi;

- ✚ Tinaggio/area vendita anch'esso con struttura verticale in laterizio a vista, sistema tetto ligneo con manto in coppi;
- ✚ Un ampio blocco deposito magazzino (*un tempo a detta della*



parte eseguita adibita a uffici e spogliatoio) con pareti intonaca-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

te e tinteggiate, manto di copertura in coppi sorretti da struttura lignea. La pavimentazione interna è in ceramica;

- ✚ Ulteriore tettoia posta sul retro della cascina, con pilastri in



mattoni a vista, e copertura lignea con manto in coppi;

- ✚ Una ulteriore tettoia posta a notte della cascina, con struttura



cementizia e manto in tegole curve

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
	76	270	2	A/2	2	-	10 vani	€ 1.213,67
	76	270	3 4 5 6 7 8	D/10	-	-	-	€ 3.098,00
	76	359	1 2	D/10	-	-	-	€ 114,00

INDIRIZZO: STRADA BAUDENASCA N. 41

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	76	108		Prato Irrig	2	77	€ 0,66	€ 0,54

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/1

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	76	200		Semin Arbor	1	5.513	€ 64,06	€ 46,98
	76	203		Prato Irrig	2	195	€ 1,66	€ 1,36
	76	271		Prato Irr Ar	2	7.258	€ 60,35	€ 50,60
	76	358		Semin Arbor	1	28.557	€ 331,84	€ 243,35

INTESTAZIONE CATASTALE:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenda del Ter-
ritorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco
subalterni*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALF-**
CATO C.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le
schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, sono emerse varie

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

incongruenze sul corpo abitativo che possano ostare la commercializzazione dei beni.

In altri termini, tutte e tre le Unità Abitative non risultano correttamente censite (*le prime due sopra descritte, risultano formanti una solo corpo/Unità Abitativa mentre, la terza sopra descritta, risulta ancora censita come magazzino/deposito*).

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, occorrerà provvedere al riaccatastamento dei beni ed il costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in € 250,00 di diritti di segreteria catastali e, € 1.200,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista, per complessivi (€ 250,00 diritti + € 1.200,00 onorario + € 60,00 previdenza + € 277,20 I.V.A.) **€ 1.787,20**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

I confini catastali del lotto sopra descritto risultano i seguenti:

- a Nord – con il mappale 192 del foglio 76 nonché con il Torrente Lemina;
- a Est – con i mappali 192, 204 del foglio 76;
- a Sud – con i mappali 204, 53 del foglio 76 e la stradale Baudenasca;
- a Ovest – con i mappali 344, 329 del foglio 76.

◇◇◇◇◇◇◇◇

3^a porzione di quesito:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

"... .. 3. accerti 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"

Per quanto concerne gli immobili analizzati, alla data del primo pignoramento, le tre abitazioni del **lotto 10** risultavano occupate dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia mentre, l'unità abitativa del cascinale, del **lotto 1** era abitato dal Signor [REDACTED]. Occorre precisare (*pur anche se non con un titolo in atti*) che nel lotto 10 il piano primo della parte abitativa è appunto diviso in due alloggi di cui uno occupato da [REDACTED], coniuge e figli, l'altro da [REDACTED], coniuge e figli (*vedasi stati di famiglia e documenti allegati*).

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

4^a porzione di quesito:

"... .. 4. 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 colpiscano 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione;"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, verificato/aggiornato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

Dagli accertamenti condotti sono emerse le seguenti formalità per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 20/12/2005 ai n° 11.459 / 2.185

a favore:

[REDACTED]
con sede in Saluzzo – cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

contro:

grava: Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 126-19-299

2) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 18/05/2006 ai n° 5.004 / 1.003

a favore:

[REDACTED]
con sede in Bologna – cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

grava: Pinerolo, C.F. Fg. 76 n° 53, C.T. Fg. 76 n° 271-191-200-
203-47-48-49-190-194-196-198-199-54-105-106-108-202

3) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 22/09/2007 ai n° 9.780 / 1.996

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

a favore:

[REDACTED]
con sede a Roma – cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

San Secondo di Pinerolo, C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 1-2-3-4-5 e
C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16, C.T. Fg. 5 n°
235-236-240-84-89-90-96-97-98

4) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 04/06/2010 ai n° 4.677 / 815

già a favore:

[REDACTED] - società coopera-
tiva con sede in Cherasco – cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo C.F. Fg. 61 n° 606 sub.2-3; C.F. Fg. 61 n° 606
sub.4-5-6-7-8 graff.; C.T. Fg. 61 n° 469-82

Annotazione 484 del 14-06-2021 SURROGAZIONE a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede Torino cod. fisc.
[REDACTED]

5) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 16/03/2016 ai n° 1462

/ 1096

a favore:

[REDACTED]

nato il 4/10/1926 a Torino

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

contro:

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 466; C.T. Fg. 76 n° 194-196-329-344-346; C.F. Fg. 61 n° 549 sub.1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 332 sub.4-5

6) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 6/10/2016 ai n° 6.852 /

5.214

a favore:

a Pinerolo

contro:

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 134-135

7) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta l' 11/05/2017 ai n° 3.438 / 456

a favore:

società per azioni
con sede a Bergamo cod. fisc.

contro:

grava:

Pinerolo, C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 3-4-5-6-7-8 graff.

8) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 23/04/2019 ai n° 3.360 / 417

a favore:

con sede in Torino cod. fisc.

contro:

grava:

Pinerolo C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 2

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

9) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 26/07/2019 ai n° 6.327 / 823, €

100.000,00 / cap. ingiunto € 75.000,00

a favore:

[REDACTED]

nato il 27/04/1957 a Pinerolo

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 20-107-506-590-592; C.F. Fg. 61 n°
622 sub. 1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 2-3-4-5; C.T. Fg.
68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.T. Fg. 61 n° 134-466-135-
467; C.F. Fg. 61 n° 549 sub. 2-3-4-5; C.F. Fg. 61 n° 600

10) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 10/01/2020 ai n° 184 / 19, €

250.000,00 / cap. ingiunto € 251.616,70

a favore:

[REDACTED] - società
cooperativa per azioni con sede in Carru' c.f. - [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.F. Fg. 61 n° 549 sub.1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n°
332 sub. 4-5; C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 1-2; C.F. Fg. 76 n°
270 sub. 3-4-5-6-7-8 graff.; C.F. Fg. 76 n° 359 sub. 1-2
graff.; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 1; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 2-
3-4-5 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 2-3-4-5 graff.; C.F. Fg.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

76 n° 53 sub. 6-7-8-9 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1; C.F.
Fg. 61 n° 600 sub. 1-2 graff.; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3;
C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 4-5-6-7-8 graff.; C.T. Fg. 61 n° 134-
19-299-466-126-107-506-20-469-590-592-82-135-467; C.T.
Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.T. Fg. 76 n° 194-196-
329-344-346-200-203-271-358-108-226
San Secondo di Pinerolo, C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 1-2-3-4-5;
C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16; C.T. Fg. 5 n°
235-236-240-84-89-90-96-97-98

11) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta l' 8/10/2020 ai n° 6.554 / 837, €

90.000,00 / cap. ingiunto € 81.096,76

a favore:

[REDACTED]

con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 19-299-107-20-469-506-590-592-
82-126-359-467; C.T. Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.T.
Fg. 76 n° 108-200-203-271-358-226; C.F. Fg. 61 n° 622
sub. 1-2; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1-2-6; C.F. Fg. 76 n° 270
sub. 2-3; C.F. Fg. 76 n° 359 sub.1; C.F. Fg. 61 n° 606 sub.
2-3-4; C.F. Fg. 61 n° 600 sub. 1;
San Secondo di Pinerolo, C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

20 n° 16; C.T. Fg. 5 n° 235-236-240-84-89-90-96-97-98;

C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 2-3-4-5

12) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 29/12/2020 ai n°

9.172 / 7.090

a favore:

[REDACTED]

con sede in Cherasco cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3; C.F. Fg. 61 n° 606
sub. 4-5-6-7-8 graff.; C.T. Fg. 61 n° 469-82

13) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 27/1/2021 ai n° 682 / 76 €

610.000,00 / cap. ingiunto € 602.168,12

a favore:

[REDACTED]

con sede in Modena cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 2-3-4-5-6-7-8; C.F. Fg. 76
n° 359 sub. 1-2; C.T. Fg. 61 n° 126-134-466-19-299-590-
592-20-107-506-359-135; C.T. Fg. 76 n° 200-203-271-358-
194-196-329-344-346-108-226; C.F. Fg. 61 n° 549 sub.2-3-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

4-5; C.F. Fg. 76 n° 332 sub. 4-5; C.T. Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9; C.F. Fg. 61 n° 600 sub.1-2 San Secondo di Pinerolo, C.F. Fg. 5 n° 349 sub.2-3-4-5; C.T. Fg. 5 n° 84-89-90-96-97-98-235-236-240; C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16

14) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto l' 11/2/2021 ai n° 1190

/ 971

a favore:

[REDACTED]

con sede a Milano cod. fisc. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 61 n° 19-299-107-20-469-506-590-592-82-126-359-467; C.T. Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.T. Fg. 76 n° 108-200-203-271-358-226; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 1-2; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1-2-6; C.F. Fg. 76 n° 270 sub.2-3; C.F. Fg. 76 n° 359 sub. 1; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3-4; C.F. Fg. 61 n° 600 sub. 1; San Secondo di Pinerolo, C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16; C.T. Fg. 5 n° 235-236-240-84-89-90-96-97-98; C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 2-3-4-5

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

15) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 22/4/2021 ai n° 3.511

/ 2.767

a favore:

[REDACTED] - società
cooperativa per azioni con sede in Carru' c.f. 00195530043

contro:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

grava:

Pinerolo, C.F. Fg. 61 n° 549 sub.1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 332 sub. 4-5; C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 1-2; C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 3-4-5-6-7-8 graff.; C.F. Fg. 76 n° 359 sub. 1-2 graff.; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 1; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 2-3-4-5 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 2-3-4-5 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 6-7-8-9 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1; C.F. Fg. 61 n° 600 sub. 1-2 graff.; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 4-5-6-7-8 graff.; C.T. Fg. 61 n° 134-19-299-466-126-107-506-20-469-590-592-82-135-467; C.T. Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.T. Fg. 76 n° 194-196-329-344-346-200-203-271-358-108-226;
San Secondo di Pinerolo C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 1-2-3-4-5; C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16; C.T. Fg. 5 n° 235-236-240-84-89-90-96-97-98

16) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 21/6/2021 ai n° 5.595

/ 4.435

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED] a Pinerolo

contro:

contro:

grava:

Pinerolo, C.T. Fg. 76 n° 108-200-203-271-358-226; C.T. Fg. 61 n° 20-82-469-107-506-590-592-19-299-134-466-135-126-359; C.T. Fg. 68 n° 11-12-13-14-15-16-41; C.F. Fg. 61 n° 622 sub. 1-2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 2-3-4-5; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 6-7-8-9 graff.; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1; C.F. Fg. 61 n° 549 sub. 2-3-4-5; C.F. Fg. 61 n° 600 sub. 1-2 graff.; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3; C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 4-5-6-7-8 graff.; C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 2; C.F. Fg. 76 n° 270 sub. 3-4-5-6-7-8 graff.; C.F. Fg. 76 n° 359 sub. 1-2 graff.

San Secondo di Pinerolo, C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 2-3-4-5; C.T. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16; C.T. Fg. 5 n° 235-236-240-84-89-90-96-97-98;

17) **rinnovazione dell'IPOTECA VOLONTARIA** n° 5.991/968 del 3/8/2001 iscritta il 20/7/2021 ai n° 6.711 / 805 € 1.549.370,69 / cap. € 774.685,34

a favore:

[REDACTED]
con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

contro:

grava: Pinerolo, C.F. Fg. 76 n° 359 sub. 1-2 graff.; C.F. Fg. 76 n°
332 sub. 4-5-6; C.F. Fg. 76 n° 53; C.T. Fg. 76 n° 358-200-
203-271-329-194-196-344-54-105-106-108-202

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (la
modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario) e gli immobili saranno
quindi trasferiti, **privi di trascrizioni pregiudizievoli.**

I costi di cancellazione, da liquidare tramite Mod. F23, risultano i se-
guenti:

--- € 35,00 per ogni ipoteca volontaria

--- € 294,00 per ogni pignoramento

--- per ogni ipoteca giudiziale si calcola:

*** 0,50% su importo iscrizione + € 35,00 + € 59,00

oppure

*** 0,50% su prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00

in ogni caso l'importo calcolato non deve essere inferiore ad €
294,00

◇◇◇◇◇◇◇◇

5^a porzione di quesito:

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

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Il punto 9) dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto*) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come avanti descritto, la massa pignorata non fa parte di un condominio; ne consegue che, tale porzione di quesito, sia da ritenersi superata.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Nel merito di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari afferenti il bene pignorato, lo scrivente, indica di non esserne a conoscenza.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

6^a porzione di quesito:

"... .. 6. 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"

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato Notarile ex art. 156 secondo comma C.P.C.*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari degli immobili
alla data della trascrizione del pignoramento*

Al momento del pignoramento immobiliare, i soggetti debitori, risultavano effettivamente proprietari dell'immobile in trattazione, come si vedrà tra breve in dettaglio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

La provenienza degli immobili in analisi, risulta la seguente:

1) PINEROLO, C.F. Fg. 61 n° 549 sub. 1-2-3-4-5 (ex 549 ente urbano di mq. 915 già mapp. 21) e C.T. Fg. 61 n° 466 (già mapp. 21)

atto Notaio Audano Francesco del 24/04/2009 rep. 37.368/20.773 reg.

Pinerolo 21/05/2009 n° 1.515, trascritto il 21/05/2009 ai n° 3.904/2.836

[REDACTED], separazione dei beni, acquistò in piena proprietà da [REDACTED]:

PINEROLO

fabbricato civile abitazione e tettoie su terreno di mq. 915 a C.T. Fg. 61 n° 549 oltre piccolo appezzamento di pertinenza del fabbricato C.F. Fg. 61 n° 549 sub. 1-2-3-4-5, C.T. Fg. 61 n° 466 mq. 1 corte

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

"Le parti dichiarano che tra il cortile della proprietà mappale 549 ed il cortile confinante mappale 131, esiste un pozzo sul quale hanno diritto le due proprietà"

Alla venditrice:

[REDACTED] (Gran Bretagna)

pervennero con:

a) per 1/2: successione al padre [REDACTED] nato il 21/1/1916 a Pinerolo, e deceduto a Torre Pellice il 25/10/04; denuncia di successione depositata presso Ufficio Registro di Pinerolo il 23/3/07 reg. n° 45 vol. 931, trascritta il 2/5/2007 ai n° 4.168/2.692.

Devoluta per legge alla moglie Pellegrino Anella ed alla figlia Beatrice, cadde in successione l'intero spettante al defunto.

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Audano Francesco del 24/4/09 rep. 37.368/20.773, trascritta il 21/5/2009 ai n° 3.902/2.834

b) per 1/2: successione alla madre [REDACTED] nata il [REDACTED] a Pisciotta deceduta a Pinerolo il 12/6/07; denuncia di successione depositata presso Ufficio del Registro di Pinerolo il 3/4/08 reg. n° 33 vol. 947, trascritta il 10/6/2008 ai n° 5.257/.3807

Devoluta per legge alla figlia [REDACTED], cadde in successione per la quota di 1/2 spettante alla defunta.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Audano Francesco del
24/4/09 rep. 37.368/20.773, trascritta il 21/5/2009 ai n° 3.903/2.835

Al defunto:

- [REDACTED] nato il 21/1/1916 a Pinerolo,
fu Maurizio pervenne in divisione ereditaria rogito Notaio Stefano
Giolitti del 28/11/1941 rep. 1.654 reg. Pinerolo 29/11/41 n° 638, tra-
scritta il 18/2/1942 ai n° 420/401 con cui venne assegnato ad Isidoro
il "LOTTO I°" comprendente il Fg. 61 n° 21/a di mq. 784

2) PINEROLO C.F. Fg. 61 n° 134

--- Successione di [REDACTED] nato il 28/4/1911 a Pinerolo, ivi
deceduto il 13/8/76; denuncia di successione depositata presso Uffi-
cio del Registro di Pinerolo il 12/12/77 reg. n° 94 vol. 518, trascritta il
7/6/1979 ai n° 41.24/3.596.

Devoluta con testamento olografico depositato verbale Notaio Rossi
reg. Pinerolo 1/11/76 reg. n° 4.155, NON trascritto. Erede il coniuge
[REDACTED] e 4 figli [REDACTED].
[REDACTED]. Cadde in success. l'intero spettante al defunto
sul Fg .61 n°134 di Pinerolo

--- Assegnazione a stralcio: rogito Notaio Giancarlo Ortali del 2/11/78
rep. 15.661/1.430 reg. Pinerolo 21/11/78 n° 5.703, trascritto

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

l'1/12/1978 ai n° 6.272/5.458 [REDACTED]

escono dalla comunione ereditaria, rimanendo pertanto il mappale

134 del Fg. 61 in proprietà di [REDACTED]

--- Cessione diritti: rogito Notaio Francesco Audano del 15/12/93 rep.
21.057/9.960, trascritto il 14/1/1994 ai n° 354/317 [REDACTED]

[REDACTED] separazione beni, (già comproprietario di 1/3) acquistò da [REDACTED]

[REDACTED] diritti pari a 2/3 ad essi complessivamente spettanti sul Fg. 61 n° 134 di mq. 11.801 di Pinerolo

Viene citato VINCOLO Notaio Ortali dell'8/4/80 reg. Pinerolo 11/4/80 n° 389.

Al defunto:

[REDACTED] il 28/4/1911 Pinerolo, fu Maurizio pervenne in divisione ereditaria rogito Notaio Stefano Giolitti del 28/11/1941 rep.1.654 reg. Pinerolo 29/11/41 n° 638, trascritta il 18/2/1942 ai n° 420/401 con cui venne assegnato ad Emilio il "LOTTO II°" comprendente il Fg. 61 n° 39/b di mq. 11.801

3) PINEROLO C.T. Fg. 61 n° 19-299:

atto rogito Notaio Giovanni Marinone del 29/6/83 rep. 1.752/432 registrato a Pinerolo il 18/7/83 n° 3.549, trascritto il 27/7/1983 ai n°

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

4.372/3.625 [REDACTED], celibe, acquistò la piena proprietà da [REDACTED]

4) PINEROLO CF F.68 n° 11:

atto Notaio Giancarlo Ortali del 3/1/81 rep. 24.525/3.636 reg. Pinerolo 19/1/1981 n° 501, trascritto il 27/1/1981 ai n° 645/585 [REDACTED] [REDACTED] celibe, acquistò in piena proprietà da Buriasco Domenica: PINEROLO C.T. Fg. 68 n° 11 mq. 4.933

5) PINEROLO C.F. Fg. 68 n° 12-13-14-41 (ex 8/b):

divisione ereditaria:

---successione [REDACTED] il 16/12/1918 a Pinerolo e deceduta il 10/5/2000 a Pinerolo; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Pinerolo 2/11/2000 reg. n° 12 vol. 838, trascritta il 5/7/2002 ai n° 5.721/4.288. Devoluta per legge ai figli [REDACTED]. Cadde in successione l'intero spettante alla defunta su Fg. 61 n° 8-12-13-14.

---divisione rogito Notaio Francesco Audano del 20/7/01 rep. 29.444/1.5075, trascritto il 9/8/2001 ai n° 6.164/4.570, con cui vennero assegnati a [REDACTED] in piena proprietà: PINEROLO C.F. Fg. 68 n° 12-13-14-41 mq. 6.224 + 225 + 1.424 + 3.810.

Viene citato VINCOLO Notaio Ortali dell'8/4/80 registrato a Pinerolo il

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

11/4/80 al n° 389.

Alla defunta:

- [REDACTED] nata il 16/12/1918 a Pinerolo pervennero:

--- circa i mappali 12-13-14: divisione ereditaria in successione testamentaria a [REDACTED] deceduto a Pinerolo il 27/11/68 - rogito Notaio Giovanni Marinone del 24/5/69 rep. 21.359/9.570, trascritto il 5/7/1969 ai n° 3.423/2.836

---circa il mappale 8: divisione ereditaria in success. a [REDACTED] deceduta a Rivoli il 3/1/97 - rogito Notaio Francesco Audano del 27/11/97 rep. 25.451/12.508, trascritto il 23/12/1997 ai n° 7.791/6.350

6) PINEROLO C.F. Fg. 68 n° 15-16

atto Notaio Francesco Audano del 16/2/05 rep. 33.165/17.542, trascritto il 17/3/2005 ai n° 2.349/1.567 [REDACTED] separazione beni, acquistò in piena proprietà dal Comune di Pinerolo:

PINEROLO C.F. Fg. 68 n° 15-16 mq. 6.554 + 2.115

7) PINEROLO, C.T. Fg. 76 n° 332 (ex mapp. 47-48-49-190 ex 43/a-198 ex 46/b-199 ex 50/a); C.F. Fg. 76 n° 332 sub. 4-5-6; C.T. Fg. 76 n° 194 (ex 44/b)-196 (ex 45/b)-329 (ex 190/a)-344 (ex 199/a)-346 (ex 198/c)

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

atto Notaio Alberto Occelli del 23/12/2014 rep. 75.078/43.332 reg. Pinerolo 12/1/2015 n° 129, trascritto il 14/1/2015 n° 206/157 vennero assegnati in piena proprietà a [REDACTED], separazione beni, dalla "[REDACTED]" con sede in Pinerolo

"Si richiama atto Notaio Alberto Occelli del 26/7/01 rep. 47.766 per la SERVITU' di PASSAGGIO in esso ribadita e per le RISERVE di CUBATURA afferenti i mappali 194-196-198-201-203 del Fg. 76"

All' assegnante:

- [REDACTED] con sede in Pinerolo pervennero per acquisto da Chiabrando Francesco con atto rogito Notaio Alberto Occelli dell'11/12/07 rep. 62.226/33.830, trascritto il 4/1/2008 ai n° 84/71

Al venditore:

- [REDACTED] a Pinerolo pervennero in piena proprietà per acquisto da [REDACTED] con atto rogito Notaio Alberto Occelli del 26/7/01 rep. 47.766/23.348 registrato a Pinerolo il 3/8/01 n° 2116, trascritto il 3/8/2001 ai n° 5.987/4.442

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Ai venditori:

[REDACTED]

pervennero con:

--- a [REDACTED] Edoardo per 4/8:

-successione [REDACTED] nata il 18/7/1902 a Torino, ivi deceduta il 4/2/95. Denuncia di successione depositata presso Ufficio del Registro di Torino il 5/2/96 reg. n° 40 vol. 7.354, trascritta il 14/2/2008 al n° 1.627/1.219.

Devoluta con testamento olografico del 28/2/91 depositato e pubblicato con verbale Notaio Aldo Scarabosio in data 10/2/95 rep. 103.445 registrato a Torino il 20/2/95 n° 5.088 - NON trascritto.

Eredi in parti uguali [REDACTED].

Cadde in successione l'intero spettante al *de cuius*.

Alla defunta:

- [REDACTED] nata il 18/7/1902 a Torino

pervennero con:

-successione [REDACTED] Giaveno, deceduto Torino il 4/11/72; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Torino reg. n° 33 vol. 4.219, trascritta il 22/5/1973 al n°

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

3.737/3.348. Devoluta con testamento olografo depositato e pubblicato con verbale Notaio Rinaudo 21/11/72 registrato a Torino il 1/12/72 n° 39.965 /1.228

Erede la moglie Barberis Irma; cadde in successione l'intero spettante al defunto su: PINEROLO C.T. Fg. 76 n° 43-44-45-46-47-48-49-50

---a [REDACTED] per 1/8 ciascuno:

-success. [REDACTED] nato il 11/5/37 a Torino deceduto a Monaco (Principato di Monaco) l'11/8/95; denuncia di successione depositata presso Ufficio del Registro di Torino il 9/2/96 reg. n° 1 vol. 7.358, trascritta il 20/3/2013 ai n° 1.863/1.486, in rettifica d'ufficio alla trascrizione n° 973/716 dell'11/2/1999 per errata indicazione della devoluzione.

Devoluta con testamento olografo del 6/8/95 pubblicato con atto Notaio Aldo Scarabosio in data 18/9/95 rep. 105.063/28.489 reg. Torino 21/9/95 n° 24.380, NON trascritto.

Eredi in parti uguali i fratelli [REDACTED].

Cadde in success. 1/2 spettante al *de cuius*.

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Alberto Ocelli del 26/7/01 rep.47.766, trascritta il 3/8/2001 ai n° 5.989/4.444.

Al defunto:

[REDACTED] nato il 11/5/37 a Torino tali diritti pervennero in successione testamentaria a Barberis Irma, co-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

me ante indicato

--- [REDACTED] per 2/8:

-atto rogito Notaio Aldo Scarabosio del 28/1/98 rep. 110.149/30.653
registrato a Torino il 11/2/98 n° 3.453, trascritto il 10/2/1998 ai n°
701/566. Gluckert Henri Felix Mikael ricevette in donazione da Lucia-
no Fusca' Generoso e Domenico diritti complessivi pari ad $\frac{1}{4}$.

Ai donanti:

[REDACTED], i diritti donati pervennero in
successione testamentaria a [REDACTED]
come ante indicato.

*8) SAN SECONDO di PINEROLO, C.T. Fg. 5 n° 349 (ex 86-87-237-238-239-
85)-235-236-240-84-89-90-96-97-98; C.F. Fg. 5 n° 349 sub. 1-2-3-4-5;
C.F. Fg. 13 n° 30-31-311; C.T. Fg. 20 n° 16*

atto Notaio Francesco Audano del 16/9/01 rep. 32.627/17.172 reg. Pi-
nerolo 1/10/04 n° 2.998, trascritto il 4/10/2004 ai n° 8.248/6.230 [REDACTED]

Alla venditrice:

[REDACTED] nata il 4/10/26 A Torino pervennero in succes-
sione a [REDACTED] deceduta il 25/2/62 a Pine-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

rolo; Den. succ. pres. Uff. Reg. Pinerolo 20/6/62 reg. n° 5 vol. 411
trascritta l'8/8/1962 ai n° 3.201/2.745

9) PINEROLO, C.T. Fg. 76 n° 359 (ex mapp. 191 parte già 43/b); C.F. Fg.
76 n° 359 sub. 1-2; C.T. Fg. 76 n° 270 (ex mapp. 51-201 già 52/a); C.F.
Fg. 76 n° 270 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; C.T. Fg. 76 n° 200 (ex 50/b)-203 (ex
55/a)-271 (ex 51 parte)-358 (ex 191 parte già 43/b)

atto Notaio Alberto Occelli del 23/12/2014 rep. 75.078/43.332 reg. Pi-
nerolo 12/1/2015 n° 129, trascritto il 14/1/2015 n° 205/156 vennero
assegnati in piena proprietà a [redacted], separazione be-
ni, dalla "[redacted] di [redacted]
[redacted] e [redacted] con sede Pinerolo

"Si richiama atto Notaio Alberto Occelli del 26/7/01 rep. 47.766 per le RI-
SERVE di CUBATURA afferenti i mappali 201-203 del Fg. 76"

All' assegnante:

[redacted] e
[redacted] con sede in Pinerolo pervennero per ac-
quisto da [redacted] con atto rogito Notaio Alberto Occelli
dell'11/12/07 rep. 62.226/33.830, trascritto il 4/1/2008 ai n° 83/70

Al venditore:

[redacted] a Pinerolo pervennero in

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

piena proprietà per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con atto rogito Notaio Alberto Ocelli del 26/7/01 rep.
477.67/23.349 registrato a Pinerolo il 3/8/01 n° 2.116, trascritto il
3/8/2001 ai n° 5.986/4.441

Ai venditori:

pervennero con:

[REDACTED]
[REDACTED]
-successione [REDACTED] nata il 18/7/1902 a Torino, ivi deceduta il
4/2/95. Denuncia di successione depositata presso Ufficio Registro di
Torino il 5/2/96 reg. n° 40 vol. 7354, trascritta il 14/2/2008 ai n°
1.627/1.219. Devoluta con testamento olografico. del 28/2/91 deposi-
tato e pubblicato con verbale Notaio Aldo Scarabosio in data 10/2/95
rep. 103.445 registrato a Torino il 20/2/95 n° 5088 - NON trascritto.

Eredi in parti uguali [REDACTED].

Cadde in successione l'intero spettante al *de cuius*.

Alla defunta:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

[REDACTED]
pervennero con:

-success. [REDACTED] nato il 24/7/1897 a Giaveno, deceduto a Torino il 4/11/72; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Torino reg. n° 33 vol. 4.219, trascritta il 22/5/1973 ai n° 3.737/3.348. Devoluta con testamento olografo depositata e pubblicato con verbale Notaio Rinaudo 21/11/72 reg. a Torino il 1/12/72 n° 39.965 /1.228. Erede la moglie Barberis Irma; cadde in successione l'intero spettante al defunto su: PINEROLO C.T. Fg. 76 n° 43-50-51-52-55

---a [REDACTED] per 1/8 ciascuno:

-success. [REDACTED] nato il 11/5/37 a Torino deceduto a Monaco (Principato di Monaco) l'11/8/95; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Torino il 9/2/96 reg. n° 1 vol. 7.358, trascritta il 20/3/2013 ai n° 1.863/1.486, in rettifica d'ufficio alla trascrizione n° 973/716 dell' 11/2/1999 per errata indicazione della devoluzione. Devoluta con testamento olografo del 6/8/95 pubblicato con atto Notaio Aldo Scarabosio in data 18/9/95 rep. 105.063/28.489 reg. Torino 21/9/95 n° 24.380, NON trascritto.

Eredi in parti uguali i fratelli [REDACTED].

Cadde in successione 1/2 spettante al de cuius.

"Accettazione Tacita di Eredita" rogito Notaio Alberto Ocelli del

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

26/7/01 rep. 47.766, trascritta il 3/8/2001 ai n° 5.989/4.444.

Al defunto:

[REDACTED] nato il 11/5/37 a Torino

tali diritti pervennero in successione testamentaria a Barberis Irma,
come ante indicato

[REDACTED] per 2/8:

-atto rogito Notaio Aldo Scarabosio del 28/1/98 rep.110.149/30.653

registrato a Torino il 11/2/98 n° 3.453, trascritto il 10/2/1998 ai n°

701/566 [REDACTED] ricevette in donazione da [REDACTED]

[REDACTED] diritti complessivi pari ad $\frac{1}{4}$

Ai donanti:

[REDACTED], i diritti donati pervennero in

successione testamentaria a [REDACTED],

come ante indicato

10) PINEROLO C.T. Fg. 61 n° 126

atto rogito Notaio Luigi Rossi del 4/3/76 rep. 2.452/308 reg. Pinerolo

23/3/76 n° 1.046, trascritto l'1/4/1976 ai n° 1.818/1.509

[REDACTED]: PINEROLO, C.T.

Fg. 61 n° 126 mq. 14.385

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

11) PINEROLO C.T. Fg. 76 n° 226:

atto rogito Notaio Paolo Antoniotti del 10/5/85 rep. 35.725/2.858, trascritto il 29/5/1985 ai n° 2.929/2.478 [REDACTED]

[REDACTED] comunione legale, acquistarono in piena proprietà da Villa Gianfranco: PINEROLO C.T. Fg. 76 n° 103 (ex 16/b) mq. 24.701

12) PINEROLO, C.T. Fg. 76 n° 53 (ex mapp. 53-54-105-106-107-202 già 52/b) – 108; C.F. Fg. 76 n° 53 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9

atto rogito Notaio Alberto Ocelli del 26/7/01 rep. 47.767/23.349 registrato a Pinerolo il 3/8/01 n° 2.116, trascritto il 3/8/2001 ai n° 5.990/4.445 [REDACTED], entrambi

in separazione beni, acquistarono in parti uguali da [REDACTED] Domenico e [REDACTED]

[REDACTED] "Le parti dichiarano che la cubatura eventualmente esistente e relativa a edificabilità per destinazione diversa da quella agricola per il mappale 105 e quella esistente anche in futuro per il mappale 108 quest' ultima purché venga utilizzata nei 15 anni da oggi) viene espressamente riservata nella disponibilità della parte venditrice o aventi causa a favore dei limitrofi mappali oggi di sua proprietà. Ai fini dell'accesso agli immobili venduti sarà praticato passaggio pedonale e carraio attraverso la strada poderale avente ingresso da Stradale Baudenasca n. 35 e percorrente i confini tra i mappali 48-198-190-199-191-51-202-203 del Fg. 76, nonché pas-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

saggio pedonale e carroia da Stradale Baudenasca n. 41 attraverso i mappali 41-51-52-201 del Fg. 76 come finora praticato”.

Ai venditori:

[REDACTED]

pervennero con:

[REDACTED]

-successione [REDACTED] il 18/7/1902 a Torino, ivi deceduta il 4/2/95. Denuncia di successione depositata presso Ufficio del Registro di Torino il 5/2/96 reg. n° 40 vol. 7.354, trascritta il 14/2/2008 al n° 1.627/1.219.

Devoluta con testamento olografico del 28/2/91 depositato e pubblicato con verbale Notaio Aldo Scarabosio in data 10/2/95 rep. 103.445 reg. Torino 20/2/95 n° 5.088 - NON trascritto.

Eredi in parti uguali [REDACTED].

Cadde in successione l'intero spettante al de cuius.

Alla defunta:

[REDACTED]

pervennero con:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

-success. [REDACTED] il 24/7/1897 a Giaveno, deceduto Torino il 4/11/72; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Torino reg. n° 33 vol. 4.219, trascritta il 22/5/1973 ai n° 3.737/3.348.

Devoluta con testamento olografo depositato e pubblicato con verbale Notaio Rinaudo 21/11/72 reg. Torino 1/12/72 n° 39.965 /1.228. Erede la moglie Barberis Irma; cadde in successione l'intero spettante al defunto.

[REDACTED]
-success. [REDACTED] nato il 11/5/37 Torino deceduto a Monaco (Principato di Monaco) l'11/8/95; denuncia di successione presentato presso Ufficio del Registro di Torino il 9/2/96 reg. n° 1 vol. 7358, trascritta il 20/3/2013 ai n° 1.863/1.486, in rettifica d'ufficio alla trascrizione n° 973/716 dell'11/2/1999 per errata indicazione della devoluzione.

Devoluta con testamento olografo del 6/8/95 pubblicato con atto Notaio Aldo Scarabosio in data 18/9/95 rep. 105.063/28.489 registrato a Torino il 21/9/95 n° 24.380, NON trascritto.

Eredi in parti uguali i fratelli [REDACTED].

Cadde in successione 1/2 spettante al de cuius.

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Alberto Ocelli del 26/7/01 rep. 47.766, trascritta il 3/8/2001 ai n° 5.989/4.444.

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Al defunto:

- [REDACTED] nato il 11/5/37 a Torino tali
diritti pervennero in successione testamentaria a [REDACTED], co-
me ante indicato

-atto rogito Notaio Aldo Scarabosio del 28/1/98 rep. 110 149/30 653
registrato a Torino 11/2/98 n° 3.453, trascritto il 10/2/1998 ai n°
701/566 [REDACTED] ricevette in donazione da [REDACTED]
[REDACTED] diritti complessivi pari ad $\frac{1}{4}$

Ai donanti:

[REDACTED], i diritti donati pervennero in
successione testamentaria a [REDACTED]
come ante indicato.

13) PINEROLO C.T. Fg. 61 n° 20-469 (ex 20)-82:

atto Notaio Audano Francesco del 24/4/09 rep. 37.368/20.773 reg. Pi-
nerolo 21/5/09 n° 1.515, trascritto il 21/5/2009 ai n° 3.905/2.837 [REDACTED]
[REDACTED] entrambi in separazione
beni, acquistarono in parti uguali da [REDACTED]
PINEROLO - C.T. Fg. 61 n° 20-469-82 mq. 1.694 + 6 + 5.078

Alla venditrice:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

[REDACTED] (Gran Bretagna)

pervennero con:

a) per 1/2: successione al padre [REDACTED] nato il 21/1/1916 a Pinerolo, deceduto a Torre Pellice il 25/10/04; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Pinerolo 23/3/07 reg. n° 45 vol. 931, trascritta il 2/5/2007 ai n° 4.168/2.692.

Devoluta per legge alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] cadde in successione l'intero spettante al defunto.

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Audano Francesco del 24/4/09 rep. 37.368/20.773, trascritta il 21/5/2009 ai n° 3.902/2.834

b) per 1/2: successione alla madre [REDACTED] nata il 11/12/1919 a Pisciotta deceduta a Pinerolo il 12/6/07; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Pinerolo il 3/4/08 reg. n° 33 vol. 947, trascritta il 10/6/2008 ai n° 5.257/3.807

Devoluta per legge alla figlia [REDACTED], cadde in successione 1/2 spettante alla defunta.

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio Audano Francesco del 24/4/09 rep. 37.368/20.773, trascritta il 21/5/2009 ai n° 3.903/2.835

Al defunto:

[REDACTED] il 21/1/1916 a Pinerolo, fu Maurizio pervennero in divisione ereditaria rogito Notaio Stefano Giolitti del 28/11/1941 rep. 1.654 registrato a Pinerolo il 29/11/41 n°

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

638, trascritta il 18/2/1942 ai n° 420/401 con cui venne assegnato ad Isidoro il "LOTTO I°" comprendente il Fg. 61 n° 20/a-82

14) PINEROLO, C.T. Fg. 61 n° 622 (ex 131 comprende il 468)-590 (ex 129)-592 (ex 129); C.F. Fg. 61 n° 622 sub.1-2-3-4-5-6

---success. [REDACTED] nato il 28/4/1911 a Pinerolo, ivi deceduto il 13/8/76; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Pinerolo il 12/12/77 reg. n° 94 vol. 518, trascritta il 7/6/1979 ai n° 4.124/3.596. Devoluta con testamento olografico deposito verbale Notaio Rossi registrato a Pinerolo il 1/11/76 reg. n° 4.155, NON trascritto. Erede il coniuge [REDACTED]. Cadde in successione l'intero spettante al defunto sul Fg. 61 n° 129-131 di Pinerolo

---Assegnazione a stralcio: rogito Notaio Giancarlo Ortali del 2/11/78 rep. 15.661/1.430 registrato a Pinerolo il 21/11/78 al n° 5703, trascritto l'1/12/1978 ai n° 6.272/5.458 [REDACTED] [REDACTED] escono dalla comunione ereditaria, rimanendo pertanto i mappali 129 e 131 del Fg. 61 in proprietà di [REDACTED]

---Assegno in divisione: rogito Notaio Francesco Audano del 15/12/93

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

rep. 21.055, trascritto il 14/1/1994 ai n° 353/316 [REDACTED] esce
dalla comunione rimanendo comproprietari in parti uguali, dei map-
pali 129 e 131 del Fg. 61, [REDACTED]
[REDACTED]. Viene citato VINCOLO Notaio Ortali dell'8/4/80 reg. Pinerolo
11/4/80 n° 389.

Viene citato Trasferimento di Servitù Notaio Marinone del 24/2/88
reg. Pinerolo 14/3/88 n° 107.

15) PINEROLO C.F. Fg. 61 n° 107-506 (ex 39/a):

atto Notaio Francesco Audano del 18/12/97 rep. 25.554/12.572, tra-
scritto il 16/1/1998 ai n° 248/207 [REDACTED],
separazione dei beni, acquistarono in parti uguali da [REDACTED]
[REDACTED]. Viene citato VINCOLO INEDIFICABILITA rogito
Notaio Aldo Scarabosio del 21/1/76 rep. 13.402 reg. Pinerolo 2/2/76
n° 1.742, trascritto il 6/2/1976 n° 651/545

Viene citata SERVITU' di PASSAGGIO Notaio Marinone del 24/2/88
rep. 8.231

16) PINEROLO C.F. Fg. 61 n° 467 (ex 131)

---success. [REDACTED] il 28/4/1911 a Pinerolo, ivi dece-
duto il 13/8/76; denuncia di successione presentato presso Ufficio del
Registro di Pinerolo il 12/12/77 reg. n° 94 vol. 518, trascritta il
7/6/1979 ai n° 4.124/3.596. Devoluta con testamento olografico de-

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

positato verbale Notaio Rossi reg. Pinerolo 1/11/76 reg. n° 4.155,
NON trascritto. Erede il [REDACTED]

[REDACTED]. Cadde in success.

l'intero spettante al defunto sul Fg. 61 n° 131 di Pinerolo:

---Assegnazione a stralcio: rogito Notaio Giancarlo Ortali del 2/11/78
rep. 15.661/1.430 registrato a Pinerolo il 21/11/78 n° 5.703, trascritto
l'1/12/1978 ai n° 6.272/5.458 [REDACTED]

escono dalla comunione ereditaria, rimanendo pertanto il mappale
131 del Fg. 61 in proprietà di [REDACTED]

---Assegno in divisione: rogito Notaio Francesco Audano del 15/12/93
rep. 21.055, trascritto il 14/1/1994 ai n° 353/316 [REDACTED] esce
dalla comunione rimanendo comproprietari in parti uguali, del map-
pale 131 del Fg. 61, [REDACTED]

Viene citato VINCOLO Notaio Ortali dell'8/4/80 registrato a Pinerolo il
11/4/80 n° 389. Viene citato Trasferimento di Servitù Notaio Marino-
ne del 24/2/88 registrato a Pinerolo il 14/3/88 al n° 107.

*17) PINEROLO, C.T. Fg. 61 n° 600 (ex 597-598, già' 502-504); C.F. Fg. 61
n° 600 sub.1*

atto Notaio Francesco Audano del 15/10/90 rep. 16.013, trascritto il

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

14/11/1990 ai n° 7.547/5.973

in
comunione legale per 1/2, acquistarono da

PINEROLO - C.T. Fg. 61 n° 502-504 FR mq. 1.997 + 1.221

"I venditori confermano che tutta la residua proprietà adiacente della parte venditrice e' libera da ogni servitù di passaggio ed in particolare ribadiscono che dette servitù tutte sono state trasferite sul lato di notte della particella 502 (ex 130) del Fg. 61"

18) PINEROLO C.F. Fg. 61 n° 135

atto Notaio Francesco Audano del 21/6/88 rep. 12.337, trascritto il 15/7/1988 ai n° 5.078/3.932

in
comunione legale per 1/2, acquistarono da :

PINEROLO - C.F. Fg. 61 n° 135 mq. 12.495

19) PINEROLO, C.T. Fg. 61 n° 606 (ex 128); C.F. Fg. 61 n° 606 sub. 2-3-4-5-6-7-8

---successione nato il 28/4/1911 a Pinerolo, ivi deceduto il 13/8/76; denuncia di successione presentata presso Ufficio Registro di Pinerolo 12/12/77 reg. n° 94 vol. 518, trascritta il 7/6/1979 ai n° 4.124/3.596. Devoluta con testamento olografico depositato

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

verbale Notaio Rossi registro a Pinerolo 1/11/76 reg. n° 4.155, NON trascritto. Erede il coniuge [REDACTED]

[REDACTED]. Cadde in success.

l'intero spettante al defunto sul Fg. 61 n° 128 di Pinerolo

---Assegnazione a stralcio: rogito Notaio Giancarlo Ortali del 2/11/78 rep. 15.661/1.430 reg. Pinerolo 21/11/78 n° 5.703, trascritto il 1/12/1978 ai n° 6.272/5.458 [REDACTED]

escono dalla comunione ereditaria, rimanendo pertanto il mappale 128 del Fg. 61 in proprietà di [REDACTED]

---Cessione diritti: rogito Notaio Giancarlo Ortali dell'8/4/80 rep. 21.628/2.819 registrato a Pinerolo il 24/4/80 n° 2.418, trascritto il 5/5/1980 ai n° 2.971/2.564 Favero Caterina cedette a [REDACTED]

[REDACTED] i diritti ad es-

sa complessivamente spettanti pari ad 1/3 sul mappale 128 del Fg. 61 di mq. 3.984. E precisamente [REDACTED], separazione

beni, (già comproprietario di 1/3) acquistò 1/6 e [REDACTED]

(già comproprietario di 1/3) acquistò in comunione legale con Nicola Maria Agnese quota di 1/6.

Pertanto risultano comproprietari:

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Al defunto:

- [REDACTED] Pinerolo, fu Maurizio pervenne in divisione ereditaria rogito Notaio Stefano Giolitti del 28/11/1941 rep. 1.654 registrato a Pinerolo 29/11/41 n° 638, trascritta il 18/2/1942 ai n° 420/401 con cui venne assegnato ad Emilio il "LOTTO II°" comprendente il Fg. 61 n° 20/b di mq. 3.984

ANALISI:

- VINCOLO DI INEDIFICABILITA' - rogito Notaio Luigi Rossi del 24/6/76 registrato a Pinerolo il 25/6/76 n° 9.692, trascritto il 25/6/1976 ai n° 3.363/2.854 oggetto: Pinerolo Fg. 61 n° 126

- SERVITÙ' di PASSAGGIO - scrittura privata autenticata nelle firme Notaio Giovanni Marinone del 24/2/88 repertorio n. 8.231 registrato a Pinerolo il 14/3/88 n° 107, trascritta il 16/3/1988 ai n° 1.908/1.600. Oggetto: Pinerolo Fg. 61 n° 126-129-131

-VINCOLO di inedificabilità e mantenimento destinazione agricola scrittura privata autenticata nelle firme Notaio Giancarlo Ortali in data 8/4/80 registrato a Pinerolo il 11/4/80 n° 389, trascritto il 14/4/1980

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

ai n° 2.419/2.058. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 128-134 e Fg. 68 n° 12-13-14

-VINCOLO mantenimento destinazione agricola - rogito Notaio Alberto Ocelli del 16/5/03 repertorio 51.742, trascritto il 22/5/2003 ai n° 4.542/3.393. Oggetto: Pinerolo Fg. 76 n° 201

-VINCOLO mantenimento destinazione agricola rogito Notaio Alberto Ocelli del 21/10/04 rep. 33.090, trascritto il 9/11/2004 ai n° 9.345/6.989. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 128-131-198-190

-SERVITU' ELETTRDOTTO – rogito Notaio Giancarlo Ortali del 13/1/06 rep. 195.046/34.052, trascritto il 13/2/2006 ai n° 1.591/1.106. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 135-502

-SERVITU' ELETTRDOTTO – rogito Notaio Giancarlo Ortali del 13/1/06 rep. 195.101/34.060, trascritto il 13/2/2006 ai n° 1.594/1.109. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 134

-SERVITU' ELETTRDOTTO – rogito Notaio Giancarlo Ortali del 3/4/06 rep. 196.562/34.420, trascritto il 24/4/2006 ai n° 4.167/2.880. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 135

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

-SERVITU' di PASSAGGIO nel SOTTOSUOLO – rogito Notaio Francesco Goria del 6/7/06 rep. 66.062/27.145, trascritto il 28/9/2006 ai n° 9.602/6.424. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 76 n° 226

-CONVENZIONE EDILIZIA – rogito Notaio Alberto Occelli del 3/10/06 rep. 59.597/31.738, trascritta il 24/10/2006 ai n° 10.637/7.093. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 601-594-591-592-593

-SERVITU' NON EDIFICANDI – rogito Notaio Alberto Occelli dell'11/10/06 rep. 59.670/31.796, trascritto l'8/11/2006 ai n° 11.274/7.499. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 592

-MODIFICA di SERVITU' - rogito Notaio Alberto Occelli del 15/12/08 rep. 64.379/35.552, trascritto il 31/12/2008 ai n° 11.600/8.167 – viene modificata servitù costituita con atto Notaio Giovanni Marinone del 24/2/88 rep. 8.231, trascritta il 16/3/1988 ai n° 1.908/1.600. Oggetto: Pinerolo C.T. Fg. 61 n° 592

☆☆☆☆☆☆☆☆

7^a porzione di quesito:

"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;"

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare ricerche pres-

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

so gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Secondo e di Pinerolo, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione. Per quanto attiene gli immobili di San Secondo, i medesimi risultano *de visu* realizzati in data anteriore al 01/09/1967 pertanto non si sono ravvisati titoli che possano legittimare lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene gli immobili di Pinerolo, dagli accertamenti condotti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

LOTTO 6

- ☞ *P.d.C. n. 246/2004 del 16/11/2004 - per "nuova costruzione ricovero attrezzi agricoli e prodotti agricoli";*
- ☞ *P.d.C. n. 246/2004 del 28/01/2008 - per "proroga nuova costruzione ricovero attrezzi agricoli e prodotti agricoli";*
- ☞ *P.d.C. n. 246/2004 del 26/06/2008 - per "variante in sanatoria";*

LOTTO 7

- ☞ *DIA del 26/01/2007 - per "ristrutturazione cascina Butalin";*
- ☞ *P.d.C. n. 248/2004 del 17/11/2004 - per "Nuova tettoia prodotti agricoli";*
- ☞ *DIA del 18/07/2006 - per "variante in corso d'opera a PdC 248/04";*
- ☞ *P.d.C. n. 248/2004 del 28/01/2008 - per "Proroga Nuova tettoia*

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

prodotti agricoli”;

☞ *P.d.C. n. 248/2004 del 26/06/2008 - per "PdC in sanatoria”;*

LOTTO 10

☞ *DIA del 04/02/2004 - per "opere interne ed impianti tecnologici”;*

☞ *P.d.C. n. 15/2016 del 15/03/2016 - per "recupero fienile a fini abitativi”;*

☞ *SCIA in variante pratica 2017_256-SCIA per "SCIA in variante al PdC 15/16”*

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Per quanto attiene alcuni immobili di cui non si sono citati titoli abilitativi facenti parte dei lotti sopra descritti, occorre tuttavia precisare, che detti immobili, risultano essere stati edificati di gran lunga anteriormente al 01 Settembre 1967.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

8^a porzione di quesito:

"... .. 8. 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 siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;"

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito dal Comune di Pinerolo e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

sopralluogo, questo C.T.U. può riferire di aver riscontrato piccole differenze nelle tramezzature interne e/o nei serramenti che, ad avviso di chi scrive, non ostacolano la commercializzazione dei bene.

Giova tuttavia segnalare come l'immobile del Lotto 10 legittimato con PdC 15/16 e s.m.v. la pratica in questione risulta non completata; di conseguenza occorrerà procedere alla chiusura della pratica ed alla richiesta del certificato di agibilità.

I costi atti a legittimare tale mancanza possono essere così preventivati:

✚ <i>Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica</i>	€ 100,00
✚ <i>Pagamento sanzione amministrativa (in quanto richiesta tardiva rispetto alla chiusura dei lavori)</i>	€ 1.000,00
✚ <i>Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le differenze (disegni, SCIA, relazione, dichiarazioni varie,)</i>	€ 800,00
<i>Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)</i>	€ 224,80
✚ TOTALE	€ 2.124,80

Oltre a dover reperire tutte le certificazioni mancanti (regolarità esecutiva impianto termico, elettrico, idraulico, ecc)

☆☆☆☆☆☆☆☆

Questo perito, si è fatto premura di verificare se gli immobili *de quibus*, fossero o meno muniti di Attestazione Energetica.

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, gli immobili in parola, **NON sono provvisti** di Attestato di Prestazione Energetica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

9^a porzione di quesito:

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

Valore di mercato

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione della possibile domanda - offerta degli immobili sul mercato*).

Tale criterio è stato elaborato attraverso il procedimento di stima sintetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attraverso il metodo della comparazione con immobili aventi analoghi requisiti.

La valutazione del bene in parola, richiede una puntuale raccolta di dati inerenti tutte le tipologie immobiliari presenti all'interno dello stesso segmento di mercato immobiliare (*ovvero costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare*) al fine di poter applicare il principale procedimento dettato dalla letteratura estimativa - e dagli standard di valutazione internazionale - ovvero il metodo del confronto diretto (*Market*

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Comparison Approach).

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio (*e relativo procedimento*) del calcolo del **Valore di mercato**.

Il parametro di comparazione è stato il "mq" commerciale.

Il C.T.U., ai fini valutativi, terrà conto oltre che della superficie delle seguenti caratteristiche:

per i FABBRICATI

- **ESTRINSECHE**, dovute all'ubicazione dei beni (*centralità, accessibilità,...*);
- **INTRINSECHE** (*panoramicità, luminosità, prospicienza,...*);
- **TECNOLOGICHE**, livello di rifinitura;
- nonché qualsiasi altra caratteristica che influisca sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.

per i TERRENI

- **ESTRINSECHE**, legate all'ambiente socioeconomico della zona, nonché a quelle geografiche, climatiche del sito (*centralità,*

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

accessibilità, clima,);

- **INTRINSECHE**, legate alle caratteristiche agronomiche degli immobili (*microclima, altitudine, esposizione, fertilità conformazione del lotto, dotazioni fondiari,*);
- **GIURIDICHE**, ovvero situazioni di uso, affitti, servitù,;
- nonché di qualsiasi altro elemento che possa recare aggiunte e/o detrazioni al valore dei terreni agricoli.

In via preliminare, come ormai di prassi, la ricerca dei valori è stata effettuata cercando di i cd. Comparabili, in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi dieci anni e, cercando beni con analoghe caratteristiche.

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli. Purtroppo essendo terreni agricoli utilizzati alla coltivazione di piante da frutto, peraltro tutti sono irrigui, non risultano compravendite paragonabili che possano essere utilizzate a tal fine. Pertanto questo perito ha dovuto effettuare accurate indagini di mercato da fonti primarie, anche grazie ad oltre 40 anni di professione, si è potuto rivolgere a più Imprenditori del settore e confrontarsi sui valori di mercato attuali.

Da tutti gli accertamenti condotti, che hanno tenuto conto di tutti i

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

possibili parametri anche legati alla redditività, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

LOTTO	Comune/Unità Immobiliare	Superficie	Valore Unitario	Valore	Valore totale lotto
LOTTO 1	San Secondo				Arrotondati all'unità
	Unità Abitativa P.T - Fg 5 n. 349 sub 2	92,10	200,00	18.420,00	
	Locali accessori - Fg 5 n. 349 sub 2	66,60	50,00	3.330,00	
	Ex stalla - Fg 5 n. 349 sub 3	88,60	80,00	7.088,00	
	Unità Abitativa P.1 - Fg 5 n. 349 sub 2	128,80	300,00	38.640,00	
	Locali accessori - Fg 5 n. 349 sub 2	26,40	50,00	1.320,00	
	Ex Fienile - Fg 5 n. 349 sub 3	88,60	60,00	5.316,00	
	U. A. P.-1 - Fg 5 n. 349 sub 2	119,90	40,00	4.796,00	
	Ex Tinaggio - Fg 5 n. 349 sub 4	99,30	50,00	4.965,00	
	Tettoia - Fg 5 n. 349 sub 5	93,20	25,00	2.330,00	
	Terreno Fg 5 mappale 84	1.530,00	5,25	8.031,50	
	Terreno Fg 5 mappale 235	3.844,00	5,25	20.178,48	
	Terreno Fg 5 mappale 236	2.132,00	5,25	11.191,60	
	Terreno Fg 5 mappale 89	4.032,00	5,25	21.165,35	
	Terreno Fg 5 mappale 240	3.287,00	5,25	17.254,59	
	Terreno Fg 5 mappale 90	3.455,00	5,25	18.136,48	

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

		<i>Totale superficie terreni</i>	18.280,00		
		<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	4,80		182.163,00
LOTTO 2 San Secondo					
	<i>Terreno Fg 5 mappale 96</i>	1.146,00	5,25	6.015,75	
	<i>Terreno Fg 5 mappale 97</i>	250,00	5,25	1.312,34	
	<i>Terreno Fg 5 mappale 98</i>	4.564,00	5,25	23.958,01	
		<i>Totale superficie terreni</i>	5.960,00		
		<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	1,56		31.286,00
LOTTO 3 San Secondo					
	<i>Terreno Fg 13 mappale 30</i>	1.635,00	2,62	4.291,34	
	<i>Terreno Fg 13 mappale 31</i>	788,00	2,62	2.068,24	
	<i>Terreno Fg 13 mappale 311</i>	5.002,00	2,62	13.128,61	
		<i>Totale superficie terreni</i>	7.425,00		
		<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	1,95		19.488,00
LOTTO 4 San Secondo					
	<i>Terreno Fg 20 mappale 16</i>	2.710,00	5,25	14.225,72	
		<i>Totale superficie terreni</i>	2.710,00		
		<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	0,71		14.226,00
LOTTO 5 Pinerolo					
	<i>Terreno Fg 68 mappale 12</i>	6.224,00	5,25	32.671,92	
	<i>Terreno Fg 68 mappale 13</i>	225,00	5,25	1.181,10	
	<i>Terreno Fg 68 mappale 14</i>	1.424,00	5,25	7.475,07	

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

	<i>Terreno Fg 68 mappale 41</i>	3.810,00	5,25	20.000,00
	<i>Terreno Fg 68 mappale 15</i>	6.554,00	5,25	34.404,20
	<i>Terreno Fg 68 mappale 16</i>	2.115,00	5,25	11.102,36
	<i>Terreno Fg 68 mappale 11</i>	4.933,00	5,25	25.895,01
	<i>Totale superficie terreni</i>	25.285,00		
	<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	6,64		132.730,00
LOTTO 6 Pinerolo				
<i>Fabb. 1</i>	<i>U. A. P.T - Fg 61 n. 549 sub 2</i>	87,30	200,00	17.460,00
	<i>U. A. P.1 - Fg 61 n. 549 sub 2</i>	87,00	250,00	21.750,00
	<i>Cantina P.-1 - Fg 61 n. 549 sub 2</i>	56,80	50,00	2.840,00
	<i>Deposito - PT - Fg 61 n. 549 sub 3</i>	50,40	60,00	3.024,00
	<i>Deposito - P1 - Fg 61 n. 549 sub 3</i>	50,40	60,00	3.024,00
	<i>Tettoia - Fg 61 n. 549 sub 4</i>	48,20	30,00	1.446,00
	<i>Tettoia - Fg 61 n. 549 sub 5</i>	99,90	30,00	2.997,00
<i>Fabb. 2</i>	<i>U. A. P.T - Fg 61 n. 622 sub 1</i>	76,90	200,00	15.380,00
	<i>U. A. P.1 - Fg 61 n. 622 sub 1</i>	78,10	250,00	19.525,00
	<i>U. A. P.2 - Fg 61 n. 622 sub 1</i>	77,50	120,00	9.300,00
	<i>Dep. - PT - Fg 61 n. 622 sub 2-3-4-5</i>	177,60	50,00	8.880,00
	<i>Dep. - P1 - Fg 61 n. 622 sub 2-3-4-5</i>	82,90	35,00	2.901,50

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

	Tettoie - Fg 61 n. 622 sub 2-3-4-5	188,00	30,00	5.640,00	
	Bassi Fabb. - Fg 61 n. 622 sub 2-3-4-5	37,20	20,00	744,00	
Fabb. 3	U. A. P.T - Fg 61 n. 600 sub 1-2	140,90	100,00	14.090,00	COLLABENTE
	U. A. P.1 - Fg 61 n. 600 sub 1-2	140,90	120,00	16.908,00	COLLABENTE
	Terreno Fg 61 mappale 299	3.578,00	9,19	32.868,77	
	Terreno Fg 61 mappale 19	4.042,00	9,19	37.131,23	
	Terreno Fg 61 mappale 134	11.801,00	9,19	108.408,14	
	Terreno Fg 61 mappale 466	1,00	9,19	9,19	
	Terreno Fg 61 mappale 107	3.460,00	9,19	31.784,78	
	Terreno Fg 61 mappale 506	5.940,00	9,19	54.566,93	
	Terreno Fg 61 mappale 590	1.737,00	9,19	15.956,69	
	Terreno Fg 61 mappale 592	941,00	9,19	8.644,36	
	Terreno Fg 61 mappale 20	1.694,00	9,19	15.561,68	
	Terreno Fg 61 mappale 359	5.987,00	9,19	54.998,69	
	Terreno Fg 61 mappale 126	12.590,00	9,19	115.656,17	
	Terreno Fg 61 mappale 135	12.495,00	9,19	114.783,46	
	Terreno Fg 61 mappale 467	3,00	9,19	27,56	
	Totale superficie terreni	64.269,00			
	Pari a Giornata Piemontesi	16,87			
					736.307,00

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

In codesto Lotto occorre considerare un valore aggiunto derivante dalla presenza di pannelli fotovoltaici installati nell'anno 2010 per una potenza di ca. 30,00 Kw con cessione al GSE. Considerati gli anni ancora con la possibilità di un ritorno economico per i successivi 8 anni che verosimilmente (a parte spese per sostituzioni e/o rotture come pare già esistenti in quanto sarà necessario sostituire degli Inverter non più funzionanti, effettuare manutenzioni etc.) potrebbe essere pari a ca. euro 100.000,00 per l'intero periodo. Questo rende ancor più appetibile il Lotto in questione.

LOTTO 7 Pinerolo				
	<i>Terreno Fg 76 mappale 226</i>	<i>15.091,00</i>	<i>9,19</i>	<i>138.631,23</i>
	<i>Totale superficie terreni</i>	15.091,00		
	<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	3,96		138.631,00
LOTTO 8 Pinerolo				
	<i>U. A. P.T. - Fg 76 n. 332 sub 5</i>	<i>56,00</i>	<i>250,00</i>	<i>14.000,00</i>
	<i>U. A. P.1 - Fg 76 n. 332 sub 5</i>	<i>76,30</i>	<i>270,00</i>	<i>20.601,00</i>
	<i>Tettoia Prefab. - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>809,30</i>	<i>200,00</i>	<i>161.860,00</i>
	<i>Basso Fabb. - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>38,40</i>	<i>50,00</i>	<i>1.920,00</i>
	<i>Magazzino P.T. - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>196,60</i>	<i>70,00</i>	<i>13.762,00</i>
	<i>Magazzino P.1 - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>134,40</i>	<i>30,00</i>	<i>4.032,00</i>
	<i>Tettoie PT - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>109,20</i>	<i>50,00</i>	<i>5.460,00</i>
	<i>Magaz. PT - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>40,50</i>	<i>100,00</i>	<i>4.050,00</i>
	<i>Tett/magaz. P1 - Fg 76 n. 332 sub 4</i>	<i>40,50</i>	<i>50,00</i>	<i>2.025,00</i>

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

<i>Terreno Fg 76 mappale 196</i>	<i>559,00</i>	<i>9,19</i>	<i>5.135,17</i>
<i>Terreno Fg 76 mappale 194</i>	<i>8.497,00</i>	<i>9,19</i>	<i>78.056,43</i>
<i>Terreno Fg 76 mappale 346</i>	<i>5.213,00</i>	<i>9,19</i>	<i>47.888,45</i>
<i>Terreno Fg 76 mappale 329</i>	<i>15.275,00</i>	<i>9,19</i>	<i>140.321,52</i>
<i>Terreno Fg 76 mappale 344</i>	<i>14.562,00</i>	<i>9,19</i>	<i>133.771,65</i>
<i>Totale superficie terreni</i>	<i>44.106,00</i>		
<i>Pari a Giornata Piemontesi</i>	<i>11,58</i>		
			632.883,00

In codesto Lotto occorre considerare un valore aggiunto derivante dalla presenza di pannelli fotovoltaici installati nell'anno 2009 per una potenza di ca. 93,00 Kw con cessione al GSE. Considerati gli anni ancora con la possibilità di un ritorno economico per i successivi 7 anni che verosimilmente (a parte spese per sostituzioni e/o rotture come pare già esistenti in quanto sarà necessario sostituire degli Inverter non più funzionanti, effettuare manutenzioni etc.) potrebbe essere pari a ca. euro 300.000,00 per l'intero periodo. Questo rende ancor più appetibile il Lotto in questione.

LOTTO 9 Pinerolo Villa PREVER

<i>Unità Abitativa P.T - Fg 76 n. 53 sub 1</i>	<i>114,40</i>	<i>550,00</i>	<i>62.920,00</i>
<i>Porticato</i>	<i>7,00</i>	<i>150,00</i>	<i>1.050,00</i>
<i>Unità Abitativa P.1 - Fg 76 n. 53 sub 1</i>	<i>121,40</i>	<i>650,00</i>	<i>78.910,00</i>
<i>Balconi e Balcone Terrazzino</i>	<i>17,60</i>	<i>100,00</i>	<i>1.760,00</i>
<i>Unità Abitativa P.2 - Fg 76 n. 53 sub 1</i>	<i>86,30</i>	<i>400,00</i>	<i>34.520,00</i>
<i>Parco e/o gridino pertinenziale</i>	<i>4.000,00</i>	<i>20,00</i>	<i>80.000,00</i>
<i>Collabent. PT - Fg 76 n. 53 sub 2-3-4-5</i>	<i>240,40</i>	<i>50,00</i>	<i>12.020,00</i>
<i>Collabent P1 - Fg 76 n. 53 sub 2-3-4-5</i>	<i>240,40</i>	<i>50,00</i>	<i>12.020,00</i>

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

	Deposito - Fg 76 n. 53 sub 6-7-8-9	51,90	50,00	2.595,00	
	Pollaio - Fg 76 n. 53 sub 6-7-8-9	18,20	30,00	546,00	
	Tettoia - Fg 76 n. 53 sub 6-7-8-9	12,60	30,00	378,00	
					286.719,00
LOTTO					
10	Pinerolo				
	U. A. P.T - Fg 76 n. 270 sub 2	155,80	1.000,00	155.800,00	
	Porticato - Fg 76 n. 270 sub 2	86,90	200,00	17.380,00	
	Cantina P.-1 - Fg 76 n. 270 sub 2	106,50	100,00	10.650,00	
	U. A. P.1 - Fg 76 n. 270 sub 2	156,60	1.200,00	187.920,00	
	Cantina-Tavernetta P.T - Fg 76 n. 270 sub 3-4-5-6-7-8	162,50	500,00	81.250,00	
	U. A. P.1 - Fg 76 n. 270 sub 3-4-5-6-7-9	166,40	1.200,00	199.680,00	
	Basso fabbricato P.T - Fg 76 n. 270 sub 3-4-5-6-7-8	187,40	400,00	74.960,00	
	Tettoie varie P.T - Fg 76 n. 270 sub 3-4-5-6-7-8	636,60	120,00	76.392,00	
	Tettoia P.T - Fg 76 n. 270 sub 3-4-5-6-7-8	75,40	80,00	6.032,00	
	Tettoia esterna - Fg 76 n. 359 sub 1-2	50,00	120,00	6.000,00	
	Terreno Fg 76 mappale 108	77,00	9,19	707,35	
	Terreno Fg 76 mappale 200	5.513,00	9,19	50.644,36	
	Terreno Fg 76 mappale 203	195,00	9,19	1.791,34	

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Terreno Fg 76 mappale 271	7.258,00	9,19	66.674,54
Terreno Fg 76 mappale 358	28.557,00	9,19	262.334,65
Totale superficie terreni	41.600,00		
Pari a Giornata Piemontesi	10,92		

1.198.216,00

N.B.

I beni vengono stimati comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.

Inoltre le valutazioni sono effettuate già tenendo conto che trattasi di beni in esecuzione per cui già con valori idonei per essere posti in asta.

Il valore dell'intera massa immobiliare deriva dalla sommatoria aritmetica di tutti i lotti ed è pari a:

€ 3.372.649,00

diconsi Euro tremilionitrecentosettantaduemilaseicentoquarantanove/00

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

10^a porzione di quesito:

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

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

Naturalmente si rimanda a quanto allegato alla presente consulenza.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

RIEPILOGO DATI SALIENTI

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo [G.O.T. Dottoressa Elisabetta DURETTO](#) si possono così sinteticamente riassumere:

☞ la massa immobiliare interessata dalla presente consulenza, risulta composta da fabbricati agricoli e terreni di una Azienda Agricola, concepita da varie Unità Abitative, con relative pertinenze e, manufatti per l'attività frutticola, oltre a terreni, adiacenti i fabbricati.

L'intera massa immobiliare è posta nei Comune di Pinerolo e San Secondo di Pinerolo.

In perizia i vari immobili sono stati divisi in lotti.

☞ Catastalmente, il compendio risulta censito come segue:

- LOTTO 1 – San Secondo di Pinerolo
 - N.C.E.U. *Fg. 5 mappale 349 subalterno 2, 3, 4, 5*
 - C.T. *Fg. 5 mappale 84 – 235 – 236 – 89 – 240- 90*
- LOTTO 2 – San Secondo di Pinerolo
 - C.T. *Fg. 5 mappale 96-97-98*

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

- LOTTO 3 – San Secondo di Pinerolo
C.T. Fg. 13 mappale 30-31-311
- LOTTO 4 – San Secondo di Pinerolo
C.T. Fg. 20 mappale 16
- LOTTO 5 – Pinerolo
C.T. Fg. 68 mappale 12-13-14-41-15-16-11
- LOTTO 6 – San Secondo di Pinerolo
N.C.E.U. Fg. 61 mappale 549 subalterno 2, 3, 4, 5
N.C.E.U. Fg. 61 mappale 622 subalterno 1, 2, 3, 4, 5
N.C.E.U. Fg. 61 mappale 600 subalterno 1, 2
C.T. Fg. 61 mappale 299, 19, 134, 466, 107, 506,
590, 592, 20, 359, 126, 135, 467
- LOTTO 7 – Pinerolo
C.T. Fg. 76 mappale 226
- LOTTO 8 – San Secondo di Pinerolo
N.C.E.U. Fg. 76 mappale 332 subalterno 4, 5
C.T. Fg. 76 mappale 196, 194, 346, 329, 344
- LOTTO 9 – Pinerolo
N.C.E.U. Fg. 76 mappale 53 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9
- LOTTO 10 – Pinerolo
N.C.E.U. Fg. 76 mappale 270 subalterno 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
N.C.E.U. Fg. 76 mappale 359 subalterno 1,2
C.T. Fg. 76 mappale 108, 200, 203, 271, 358

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

☞ Parte eseguita risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. *ipoteca VOLONTARIA iscritta il 20/12/2005 ai n° 11.459 / 2.185*
2. *ipoteca VOLONTARIA iscritta il 18/05/2006 ai n° 5.004 / 1.003*
3. *ipoteca VOLONTARIA iscritta il 22/09/2007 ai n° 9.780 / 1.996*
4. *ipoteca VOLONTARIA iscritta il 04/06/2010 ai n° 4.677 / 815*
5. *PIGNORAMENTO trascritto il 16/03/2016 ai n° 1462 / 1096*
6. *PIGNORAMENTO trascritto il 6/10/2016 ai n° 6.852 / 5.214*
7. *ipoteca VOLONTARIA iscritta l'11/05/2017 ai n° 3.438 / 456*
8. *ipoteca VOLONTARIA iscritta il 23/04/2019 ai n° 3.360 / 417*
9. *ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 26/07/2019 ai n° 6.327 / 823*
10. *ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 10/01/2020 ai n° 184 / 19*
11. *ipoteca GIUDIZIALE iscritta l'8/10/2020 ai n° 6.554 / 837*
12. *PIGNORAMENTO trascritto il 29/12/2020 ai n° 9.172 / 7.090*
13. *ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 27/1/2021 ai n° 682 / 76*
14. *PIGNORAMENTO trascritto l'11/2/2021 ai n° 1190 / 971*
15. *PIGNORAMENTO trascritto il 22/4/2021 ai n° 3.511 / 2.767*
16. *PIGNORAMENTO trascritto il 21/6/2021 ai n° 5.595 / 4.435*
17. *rinnovazione dell'IPOTECA VOLONTARIA n° 5.991/968 del*

Consulenza: R.G. n° **828/20 + 28/21 + 496/21**

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

3/8/2001 iscritta il 20/7/2021 ai n° 6.711 / 805

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, gli immobili, verranno trasferiti privi di trascrizioni pregiudizievoli.

☞ Come detto in consulenza, gli immobili in analisi risultano nelle disponibilità della parte esecutata. Per quanto riguarda il lotto 10, l'intero piano primo del fabbricato civile, risulta occupato dai figli e dalle rispettive famiglie del [REDACTED] come constatato nel sopralluogo e come da documenti allegati.

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, sono emersi i titoli abilitativi elencati a pagina 119 e 120;

☞ Le Unità Abitative in parola, **sono sprovviste** di Attestato di Prestazione Energetica.

☞ La valutazione di **tutti** i Compendi immobiliari (già comunque suddivisi in Lotti) risulta pari ad **Euro 3.372.649,00**

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di

Consulenza: R.G. n° 828/20 + 28/21 + 496/21

UNIONE DEI PROCEDIMENTI

828/2020 + 28/2021 + 496/2021

aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 18/02/2022



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. A: Documenti carta identità e certificati di residenza;*
5. *All. B: Estratto di mappa;*
6. *All. C: Documentazione catastale;*
7. *All. D: Documentazione edile comunale;*
8. *All. E: Accertamento esperiti presso la C.RR.II.*
9. *All. F: Stralcio delle norme di Piano del Comune di Pinerolo.*