



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE

--- CREDITORE PROCEDENTE

(avv. Chiara ARESE)

DEBITORI ESECUTATI

--- ESECUTATO

GIUDICE

Nicoletta ALOJ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INDICE

PREMESSA	pag. 05
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	
UI 1 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 07
UI 2 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 08
UI 3 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 09
UI 4 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 09
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONI	pag. 10
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	pag. 11

LOTTO 1

UI 1	Appartamento con Cantina Pertinenziale in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A Locale pertinenziale ad uso Box Auto in Cavour via Dante Alighieri 38	
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI		pag. 12
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
4.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni		
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale		
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico		
4.1.4. Altre limitazioni d'uso		
4.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
4.2.1. Iscrizioni		
4.2.2. Pignoramenti		
4.2.3. Altre Trascrizioni		
4.2.4. Altre Limitazioni d'Uso		
4.3. Altri Vincoli ed Obblighi		
4.3.1. Altre Trascrizioni		
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE		pag. 14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI		pag. 14
6.1. Attuale Proprietario		
6.2. Precedenti Proprietari		
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA		pag. 16
7.1. Pratiche Edilizie		
7.2. Situazione Urbanistica		
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ		pag. 16
8.1. Conformità Edilizia		
8.2. Conformità Catastale		
8.3. Conformità Urbanistica		
8.4. corrispondenza dati catastali/atto		
INTEGRAZIONI DEL CTU		pag. 18
Certificazione Energetica		
Ricerca contratti d'affitto		
DESCRIZIONE DEL BENE		pag. 20
Descrizione della zona e Descrizione dettagliata		
Consistenza Valutazione Definizioni		
Osservazioni di mercato immobiliare e Interviste immobiliari		
Sviluppo valutazione		
Riepilogo valori		
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO		pag. 26

LOTTO 2

UI 2	Appartamento in Villa a schiera in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A	
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI		pag. 28
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
4.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni		
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale		
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico		
4.1.4. Altre limitazioni d'uso		
4.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
4.2.1. Iscrizioni		
4.2.2. Pignoramenti		

4.2.3.	Altre Trascrizioni	
4.2.4.	Altre Limitazioni d'Uso	
4.3.	Altri Vincoli ed Obblighi	
4.3.1.	Altre Trascrizioni	
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 30
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 30
6.1.	Attuale Proprietario	
6.2.	Precedenti Proprietari	
7.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 32
7.1.	Pratiche Edilizie	
7.2.	Situazione Urbanistica	
8.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	pag. 32
8.1.	Conformità Edilizia	
8.2.	Conformità Catastale	
8.3.	Conformità Urbanistica	
8.4.	corrispondenza dati catastali/atto	
	INTEGRAZIONI DEL CTU	pag. 33
	Certificazione Energetica	
	Ricerca contratti d'affitto	
	DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 34
	Descrizione della zona e Descrizione dettagliata	
	Consistenza Valutazione Definizioni	
	Osservazioni di mercato immobiliare e Interviste immobiliari	
	Sviluppo valutazione	
	Riepilogo valori	
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNOTRATO	pag. 39

LOTTO3

UI 3	Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38	
4.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	pag. 41
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	Domande giudiziali altre trascrizioni	
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico	
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso	
4.2.	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1.	Iscrizioni	
4.2.2.	Pignoramenti	
4.2.3.	Altre Trascrizioni	
4.2.4.	Altre Limitazioni d'Uso	
4.3.	Altri Vincoli ed Obblighi	
4.3.1.	Altre Trascrizioni	
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 43
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 43
6.1.	Attuale Proprietario	
6.2.	Precedenti Proprietari	
7.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 45
7.1.	Pratiche Edilizie	
7.2.	Situazione Urbanistica	
8.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	pag. 45
8.1.	Conformità Edilizia	
8.2.	Conformità Catastale	
8.3.	Conformità Urbanistica	
8.4.	corrispondenza dati catastali/atto	
	INTEGRAZIONI DEL CTU	pag. 46
	Certificazione Energetica	
	Ricerca contratti d'affitto	
	DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 47
	Descrizione della zona e Descrizione dettagliata	
	Consistenza Valutazione Definizioni	
	Osservazioni di mercato immobiliare e Interviste immobiliari	

	Sviluppo valutazione	
	Riepilogo valori	
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNOTRATO	pag. 49
LOTTO 4		
UI 4	Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38	
4.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	pag. 50
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	Domande giudiziali altre trascrizioni	
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico	
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso	
4.2.	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1.	Iscrizioni	
4.2.2.	Pignoramenti	
4.2.3.	Altre Trascrizioni	
4.2.4.	Altre Limitazioni d'Uso	
4.3.	Altri Vincoli ed Obblighi	
4.3.1.	Altre Trascrizioni	
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 53
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 53
6.1.	Attuale Proprietario	
6.2.	Precedenti Proprietari	
7.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 55
7.1.	Pratiche Edilizie	
7.2.	Situazione Urbanistica	
8.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	pag. 55
8.1.	Conformità Edilizia	
8.2.	Conformità Catastale	
8.3.	Conformità Urbanistica	
8.4.	corrispondenza dati catastali/atto	
	INTEGRAZIONI DEL CTU	pag. 55
	Certificazione Energetica	
	Ricerca contratti d'affitto	
	DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 57
	Descrizione della zona e Descrizione dettagliata	
	Consistenza Valutazione Definizioni	
	Osservazioni di mercato immobiliare e Interviste immobiliari	
	Sviluppo valutazione	
	Riepilogo valori	
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNOTRATO	pag. 59

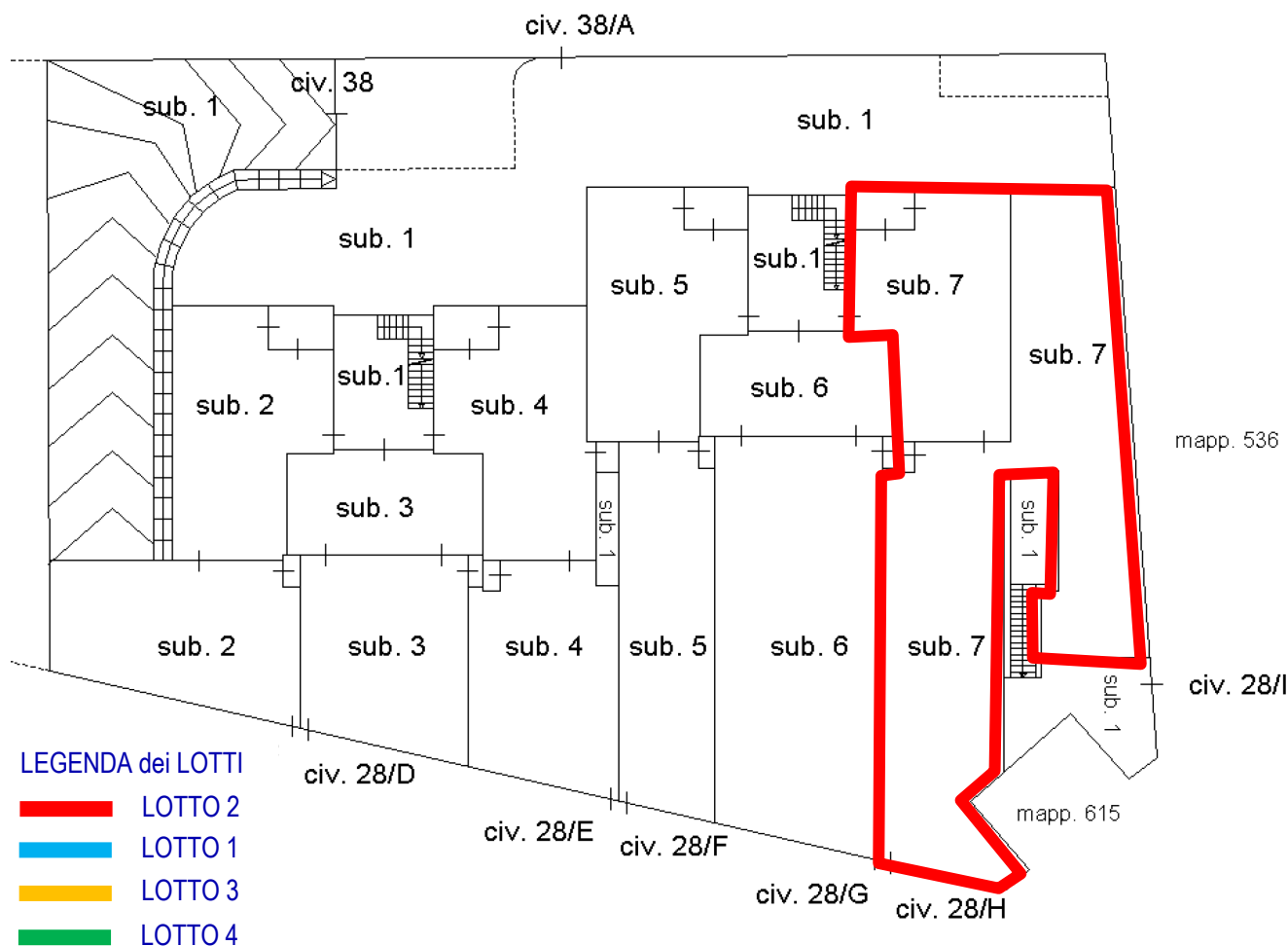
PREMESSA

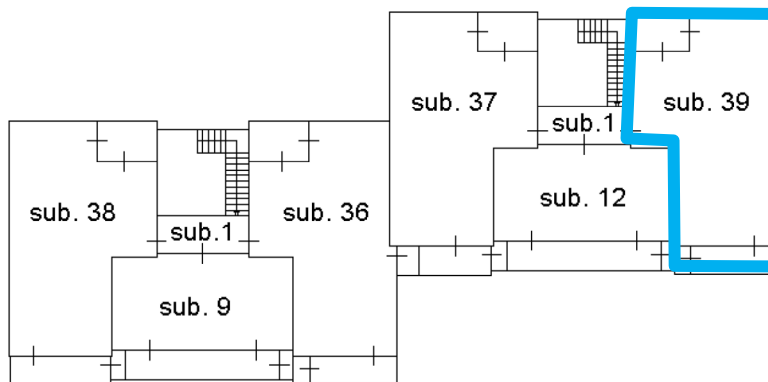
Gli immobili oggetto del procedimento insistenti sullo stesso lotto di terreno e appartenenti allo stesso Condominio risultano essere:

- UI 1** Appartamento con Cantina Pertinenziale in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A locale pertinenziale ad uso Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38;
- UI 2** Appartamento in Villa a schiera in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A;
- UI 3** Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38;
- UI 4** Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38;

Al fine della Vendita Giudiziaria verrà redatta una relazione, che prevederà la descrizione e quotazione di 4 LOTTI, specificando per ogni U.I. pignorata il Singolo Valore di Vendita Giudiziaria.

Per chiarire si riportano gli elaborati planimetrici con l'identificazione delle singole UI

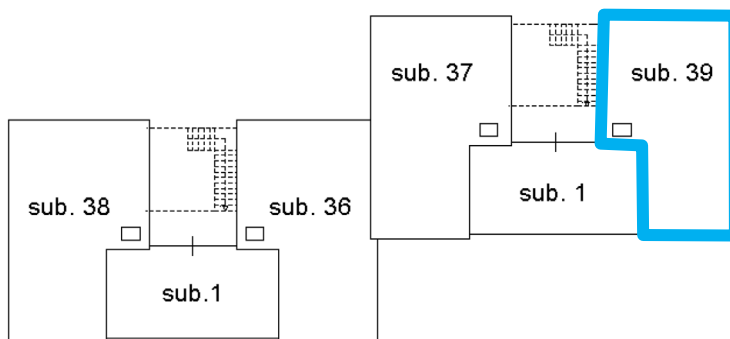




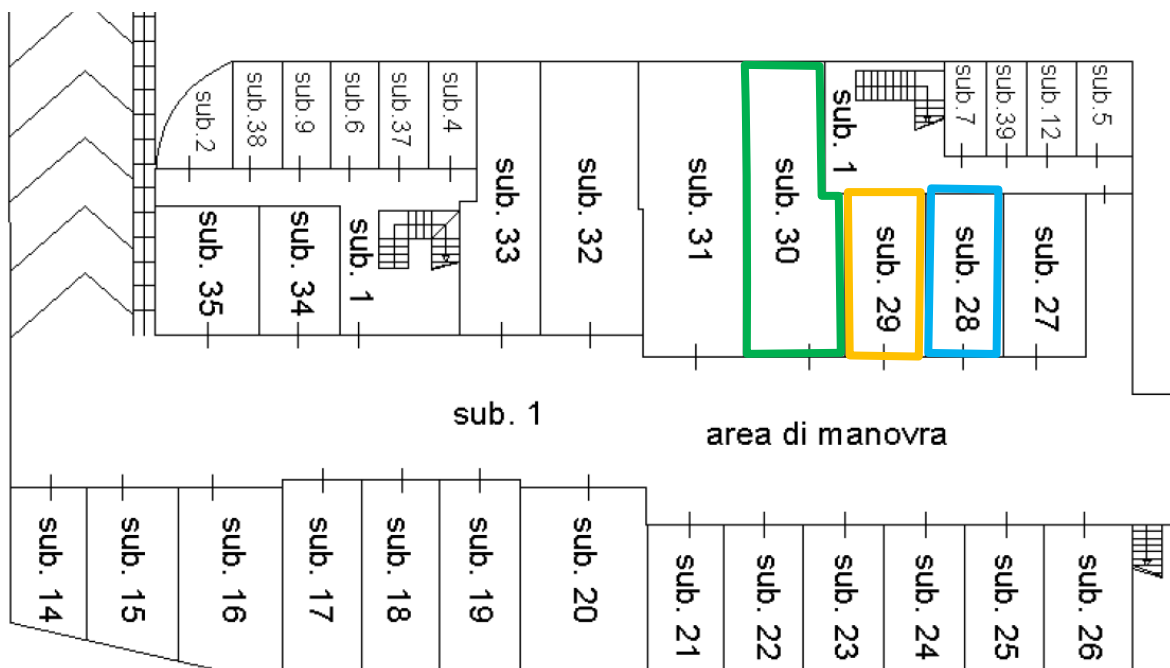
ESTRATTO ELABORATO PLANNIMETRICO - PIANO PRIMO

LEGENDA dei LOTTI

- LOTTO 2
- LOTTO 1
- LOTTO 3
- LOTTO 4



ESTRATTO ELABORATO PLANNIMETRICO - PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



ESTRATTO ELABORATO PLANNIMETRICO - PIANO INTERRATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

UI 1 Appartamento Cantina pertinenziali in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B
Locale Pertinenziale ad uso Box Auto in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38
 per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A** scala B, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato. L'alloggio è posto al piano Primo (2° pft) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, posta al p. Interrato, e di Locale Sottotetto non Abitabile, raggiungibile con scala interna all'appartamento.

A completamento delle pertinenze vi è anche un Box Auto pertinenziale, posto al p. Interrato (S1) composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A scala B - Piano 1-2-S1	
ALLOGGIO	Foglio 35 Particella 663 sub 39 Zona Censuaria -, Categoria A/2 , Classe 1 , Consistenza 4,5 vani , Sup. Catastale 101 mq , Rendita 267,27 Euro	
in capo a	--- ESECUTATO	
per la quota	1/1 di Proprietà	
BOX AUTO	Foglio 35 Particella 663 sub 28 Zona Censuaria -, Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza 20 mq , Sup. Catastale 22 mq , Rendita 46,48 Euro	
in capo a	--- ESECUTATO	
per la quota	1/1 di Proprietà	
Coerenze:		
ALLOGGIO	NORD ->	affaccio su via Dante Alighieri;
	EST ->	affaccio su giardino altra UI stesso Condominio;
	SUD ->	affaccio su giardino altra UI stesso Condominio;
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino e vano scala comune;
CANTINA	NORD ->	vano intercapedine su terrapieno;
	EST ->	altra UI stesso Condomino;
	SUD ->	Corridoio comune;
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino;
BOX AUTO	NORD ->	Corridoio comune;
	EST ->	altra UI stesso Condomino;
	SUD ->	Corsia di Manovra;
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da
 Fg. 35 Part.663 sub 39 Cat. A/2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2011

Fg. 35 Part.663 sub 28 Cat. C/6

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n.TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)

- | | |
|--|--|
| <p>Pratica n.TO0534272 in atti dal 16/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 203168.1/2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atto del 14/03/2019 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede DELICETO (FG) Repertorio n. 4141 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1915.1/2019 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 26/03/2019 • Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 105272 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3350.1/2012 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 12/06/2012 • VARIAZIONE del 16/07/2010 Pratica n. TO0465848 in atti dal 16/07/2010 – ACCOR. SOTTOTET. SFUG.TO ALL'ACC.TO (n. 46051.1/2010) • COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010) --- ex Fg. 35 Part.663 sub 13 Cat. A/2 Cons. 4 vani | <ul style="list-style-type: none"> • Atto del 14/03/2019 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede DELICETO (FG) Repertorio n. 4141 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1915.1/2019 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 26/03/2019 • Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 105272 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3350.1/2012 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 12/06/2012 • COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010) |
|--|--|

UI 2 Appartamento Cantina pertinenziale in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B
per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A scala B**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato. L'alloggio è posto al piano Primo Terra (1°pft) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, posta al p. Interrato.

A completamento dell'appartamento identificato nella presente relazione come **UI 2**, un ampio giardino, quale area esclusiva completamente recintata.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A scala B - Piano PT-S1		
ALLOGGIO	Foglio 35 Particella 663 sub 7 Zona Censuaria -, Categoria A/2 , Classe 1 , Consistenza 4 vani , Sup. Catastale 91 mq , Rendita 237,57 Euro		
in capo a	--- ESECUTATO		
per la quota	nato a	il	c.f.
Coerenze:	1/1 di Proprietà		
ALLOGGIO	NORD ->	affaccio su via Dante Alighieri;	
	EST ->	affaccio su area esclusiva;	
	SUD ->	affaccio su area esclusiva;	
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino e vano scala comune;	
CANTINA	NORD ->	vano intercapedine su terrapieno;	
	EST ->	altra UI stesso Condomino e vano scale condominiale;	
	SUD ->	Corridoio comune;	
	OVEST ->	vano scale condominiale;	

NB 2 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n.TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)
- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 104715 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 07/11/2011
- COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010)

UI 3 Box Auto in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38

per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato.

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38 Piano S1**
BOX AUTO Foglio **35** Particella **663** sub **29** Zona Censuaria -, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **20 mq**, Sup. Catastale **22 mq**, Rendita **46,48 Euro**
 in capo a --- ESECUTATO
 nato a il c.f.
 per la quota **1/1 di Proprietà**
 Coerenze:
BOX AUTO NORD -> Corridoio comune e vano scale condominiale;
 EST -> altra UI stesso Condomino;
 SUD -> Corsia di Manovra;
 OVEST -> altra UI stesso Condomino;

NB 3 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)
- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 104715 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 07/11/2011
- COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010)

UI 4 Box Auto in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38

per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato.

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38 Piano S1**
BOX AUTO Foglio **35** Particella **663** sub **30** Zona Censuaria -, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **43 mq**, Sup. Catastale **46 mq**, Rendita **99,93 Euro**
 in capo a --- ESECUTATO
 nato a il c.f.
 per la quota **1/1 di Proprietà**
 Coerenze:
BOX AUTO NORD -> intercapedine su terrapieno;

EST -> Corridoio comune con vano scale e altra UI stesso Condomino;
 SUD -> Corsia di Manovra;
 OVEST -> altra UI stesso Condomino;

- NB 4** Il cespite oggetto del pignoramento deriva da
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)
 - Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 104715 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 07/11/2011
 - COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO 1	UI 1	Appartamento con Cantina pertinenziale e BOX AUTO pertinenziale in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali	m ² 110,00
		Consistenza commerciale complessiva accessori	m ² -----
		Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 212.927,00
		Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 208.000,00

LOTTO 2	UI 2	Appartamento con Cantina pertinenziale e giardino in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali	m ² 110,00
		Consistenza commerciale complessiva accessori	m ² -----
		Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 186.839,00
		Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 186.800,00

LOTTO 3	UI 3	BOX AUTO in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali	m ² 20,00
		Consistenza commerciale complessiva accessori	m ² -----
		Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 7.417,60
		Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 7.500,00

LOTTO 4	UI 4	BOX AUTO in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali	m ² 43,00
		Consistenza commerciale complessiva accessori	m ² -----
		Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 15.947,84
		Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 16.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **10/12/2023**, dopo avere richiesto il Certificato di Residenza dell'ESECUTATO (VEDI ALLEGATO 10), veniva spedita la seguente Raccomandata con Ricevuta di ritorno:

✓ Racc. A/R n. 618665457444 intestata all'ESECUTATO

il cui ricevimento andava a buon fine, vista la telefonata ricevuta **in data 25/10/2023** dall'ESECUTATO.

Successivamente la Comunicazione inviata Racc A/R veniva inoltrata telematicamente alla Cancelleria del Tribunale di Torino.

Durante il colloquio telefonico avuto con l'ESECUTATO, questi adducendo a problemi di salute, chiedeva di rimandare la visita a dopo il mese di luglio 2024.

Pertanto, il CTU **in data 30/10/2023** inoltrava al GE immediata richiesta di come procedere e con una seconda istanza, **in data 17/11/2023** presentava preventivo di un fabbro di Torino, per l'eventuale accesso forzoso, non avendo trovato alcuna disponibilità da parte dei fabbri di zona.

In data 29/11/2023 il CTU riceveva autorizzazione a procedere all'Accesso Forzoso e prima di concordare con il fabbro designato la data del sopralluogo, contattava telefonicamente l'ESECUTATO che, dopo essere stato informato dal CTU dell'autorizzazione all'accesso forzoso e la relativa sostituzione delle serrature con deposito presso l'IVG, ricordava di aver consegnato ad una persona di fiducia le chiavi degli immobili da ispezionare.

Pertanto, **il giorno 18/12/2023** dopo aver concordato telefonicamente orario di visita, il CTU eseguiva il sopralluogo degli immobili, come segue:

- UI 1** Abitazione al p. Primo (2pft) con p. sottotetto collegato, cantina e un Box Auto pertinenziali, oggetto del Pignoramento. Di tale UI è stato possibile visionare l'appartamento e il sottotetto, mentre **la cantina pertinenziale e il Box Auto pertinenziale, non sono stati visionati per mancanza di chiavi;**
- UI 2** Abitazione al p. Terra (1 pft), con cantina pertinenziale, occupata dall'inquilino **XXXXX** ved. **YYYYY** con contratto stipulato **in data antecedente il pignoramento** (vedi pag. 33);
- UI 3** Box Auto al piano interrato, occupato dall'inquilino **XXXXX** ved. **YYYYY** con contratto stipulato **in data antecedente il pignoramento** (vedi pag. 33);
- UI 4** Box Auto al piano interrato, che **non è stato possibile visionare per mancanza di chiavi.**

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

Al fine di contenere le spese, le UI non visionate non sono state 'forzate' in quanto il CTU è in grado, con le informazioni raccolte, di redigerne la stima.

La relazione proseguirà rispondendo al QP per ogni singolo lotto proposto per la vendita giudiziaria.

LOTTO 1 --- BENI IN CAVOUR (TO) --- UI 1

Appartamento Cantina pertinenziale v. Dante Alighieri 38/A

Box Auto pertinenziale v. Dante Alighieri 38

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario n. TO99070 anno 2023** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva l'**Ultimo Atto di Compravendita** e l'**Atto ANTE XX** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** presenti nel fascicolo e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(VEDI CERTIFICATO IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 103/2023** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pinerolo in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, colpisce **l'intera quota di proprietà** della U.I. in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A** il Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38 in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **24/02/2003** al **24/02/2023** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- | | |
|---------------------------|--|
| ○ IPOTECA VOLONTARIA | Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche) |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ IPOTECHE VOLONTARIE | (se erogate da finanziarie, privati o altro) |
| IPOTECA GIUDIZIALE | |
| IPOTECA LEGALE | |
| Imposta ipotecaria | pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00 |
| Imposta Bollo | € 59,00 |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ TRASCRIZIONE | |
| Imposta Ipotecaria | € 200,00 |

Imposta Bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
 4.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: **Nessuna**
 4.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: **Nessuno**
 4.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziaria, derivante da **Sentenza di condanna**, del Tribunale di Torino in data **16/11/2022** Rep. **4437/2022**, iscritta il **22/12/2022** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 11029** e **RP 1542**, a favore di _____ **Creditore Procedente** _____, contro **ESECUTATO**,

Cifra Compl. € 32.000,00 (euro trentaduemila/00)
 Cifra Capitale € 13.677,00 (euro tredicimilaseicentosettantasette/00)
 Durata -----

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
 degli immobili in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38/A e 38** identificate al NCEU con
UI 1 Fg. 35 Part.663 Sub 39 Cat. A/2
 Fg. 35 Part.663 Sub 28 Cat. C/6

+ ALTRO BENE

DOMANDA di ANNOTAZIONE, derivante da **Frazionamento in Quote**, stipulata in data **15/06/2010** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **103602/9772**, iscritta il **26/06/2010** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 5272** e **RP 554**, a favore di

AAAAA, contro **BBBBB**

Formalità di riferimento

Ipoteca Volontaria, derivante da **Concessione Mutuo**, stipulata in data **10/07/2007** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **101428/7943**, iscritta il **20/07/2007** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 7877** e **RP 1569**, a favore di

AAAAA, contro **BBBBB**

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
 dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. 35 Part.663 Sub 39 Cat. A/2
 Fg. 35 Part.663 Sub 28 Cat. C/6

+ ALTRI BENI

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Pignoramento Immobiliare del **15/02/2023** Rep. **168/2023**, trascritto il **24/02/2023** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** ai nn. **RG 1574** e **RP 1259**, a favore di _____

_____ **Creditore Procedente** _____, contro **ESECUTATO**,

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
 degli immobili in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38/A e 38** identificate al NCEU con
UI 1 Fg. 35 Part.663 Sub 39 Cat. A/2
 Fg. 35 Part.663 Sub 28 Cat. C/6

+ ALTRI BENI

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

Nessuna

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Nessuna

4.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispesioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(VEDI ALLEGATO 8)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria

▪ Anni precedenti (quote inquilino)	€	996,35 +
▪ Anni precedenti (quote proprietario)	€	314,39 +
▪ Anno 2023 (quote inquilino)	€	360,00 +
▪ Anno 2023 (quote proprietario)	€	200,00 =
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO UI 1	€	1.870,74

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore, a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 103618/9786** registrato a **Pinerolo** il **30/06/2010** al num. **1966/1T**.

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(VEDI CERT. IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** l'Alloggio con cantina e Box Auto pertinenziali in Cavour, via Dante Alighieri 38/A e 38, oggetto di pignoramento e denominati nella presente relazione di stima come

UI 1	identificata al NCEU	Fg. 35	Part. 663	Sub 39	Cat. A/2
		Fg. 35	Part. 663	Sub 28	Cat. C/6

alla data della presente Relazione, risultano di proprietà di:

--- ESECUTATO per la quota **1/1 della piena di Proprietà**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO (dal 14/03/2019 al oggi) **per 1/1 quota di Proprietà**
nato a il c.f. per la quota **1/1 della piena di Proprietà**

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **14/03/2019** a firma della **dott. Antonio PUGLIESI** Notaio in Foggia e Lucera **Rep. 4141/3115** trascritto a favore il **26/03/2019** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 2508 e RP 1915**

contro

----- **CCCCC**

nato il _____ a _____, cf _____ per **1/1 quota di Proprietà**

Il titolo è riferito a **Alloggio con cantina e Box Auto pertinenziali**
in Cavour, via Dante Alighieri 38/A e 38

denominati nella presente relazione di stima come

UI 1 identificate al NCEU con il **Fg. 35 Part.663 Sub 39 Cat.A/2 Piano 1-2-S1**
Fg. 35 Part.663 Sub 28 Cat.C/6 Piano S1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- — **CCCCC** (dal 05/06/2012 al 14/03/2019) per **1/1 quota di Proprietà**

in forza

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **05/06/2012** a firma del **dott. Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 105272/11205** trascritto a favore il **12/06/2012** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 4154 e RP 3350**

contro

BBBBB con sede in _____ cf/PI

Il titolo è riferito a

Alloggio con cantina e Box Auto pertinenziali in Cavour, via Dante Alighieri 38/A e 38

denominati nella presente relazione di stima come

UI 1 identificate al NCEU con il **Fg. 35 Part.663 Sub 39 Cat.A/2 Piano 1-2-S1**
Fg. 35 Part.663 Sub 28 Cat.C/6 Piano S1

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Archivio Notarile di Torino e dall'Atto di Compravendita trascritto alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 4154 e RP 3350**,

si evince la provenienza:

*"... del terreno edificabile, in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del **Notaio Alberto Occelli** avvenuto in data **20 maggio 2004**, **Rep. 54146/27702**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data **9 giugno 2004** al numero **1757 serie IT**, cui è seguita l'edificazione del fabbricato..."*

a favore

BBBBB con sede in _____ cf/PI

contro

DDDDD

nato il _____ a _____, c.f. _____

EEEE

nata il _____ a _____, c.f. _____

Il titolo è riferito ai **Terreni edificabili** in Cavour, identificati al CT

dall'Atto "... **Fg. 35 Mapp.525 (ex 66/a) ... Fg. 35 Mapp.526 (ex 66/b)**
Fg. 35 Mapp.527 (ex 66/c) ... Fg. 35 Mapp.535 (ex 66/m)
tutti per 1/1 quota di Proprietà
Fg. 35 Mapp.512 (ex 29/a) ... Fg. 35 Mapp.514 (ex 431/a)

Fg. 35 Mapp.516 (ex 478/a) ... Fg. 35 Mapp.518 (ex 125/a)
Fg. 35 Mapp.524 (ex 216/e) ... Fg. 35 Mapp.536 (ex 66/n)
tutti per ragioni di comproprietà pari a 2570/7706
destinati alle Opere di Urbanizzazione e da dismettere al Comune di Cavour
in forza degli obblighi assunti nella Convenzione Edilizia ...
... si dichiara e si prende atto che Fg. 35 Mapp. 535 potrà essere utilizzato per
cabina elettrica...
... la vendita è fatta e accettata su Convenzione Edilizia stipulata in Cavour il 6
maggio 2005 Rep. 53935 registrato a Pinerolo il 6 maggio 2004 al numero 1380
serie IT ...
... i mappali Fg. 35 Mapp9.512 et Fg. 35 Mapp.524 [pervennero a] ...
DDDDD, in dipendenza della successione del signor FFFFF
deceduto a Villafranca Piemonte l'08/05/1976, previo testamento olografo
del 18/09/1971 pubblicato con atto a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo in
data 08/07/1976 registrato a Pinerolo il 26/09/1976 al numero 2880
(Denuncia di successione numero 66 volume 514, Ufficio di Registro di
Pinerolo) e successivi atti di assegno in divisione a Notaio SCARABOSIO
Aldo in data 22/12/1978 repertorio 22196 e repertorio 22197...
... i restanti Mappali ad entrambi i venditori in dipendenza atto a rogito BO-
GINO Giampiero stipulato il 19/04/1979 Rep. 7311 registrato a Pinerolo il
02/05/1979 al numero 2484 ...”

ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (VEDI ALLEGATO 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:

- **PdC 125/2005** rilasciato in data 29/01/2007
- **DIA** del 22/06/2007
- **PdC in Sanatoria 48/2009** del 14/12/2009 (Variante il corso d'opera al PdC 125/2005)
- **Attestazione di conformità al progetto presentato ed agibilità ai sensi art.25 comma 5bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. di fine lavori** presentata in data 7 maggio 2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

PRESENTA DIFFORMITÀ

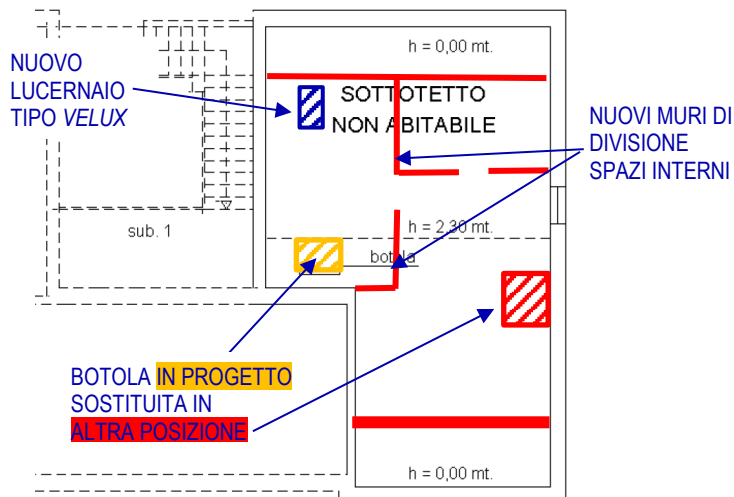
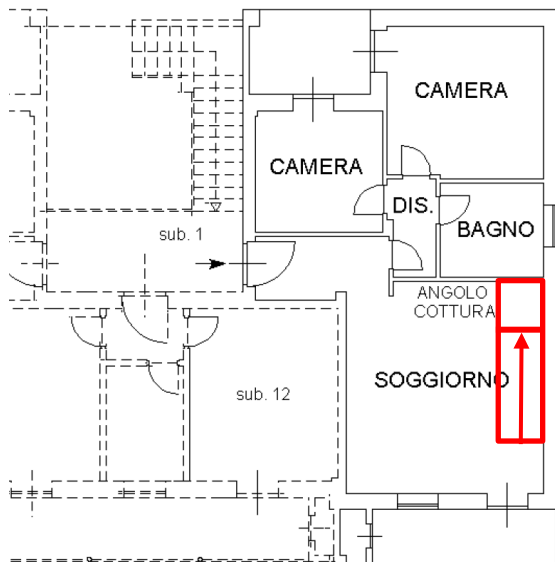
Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

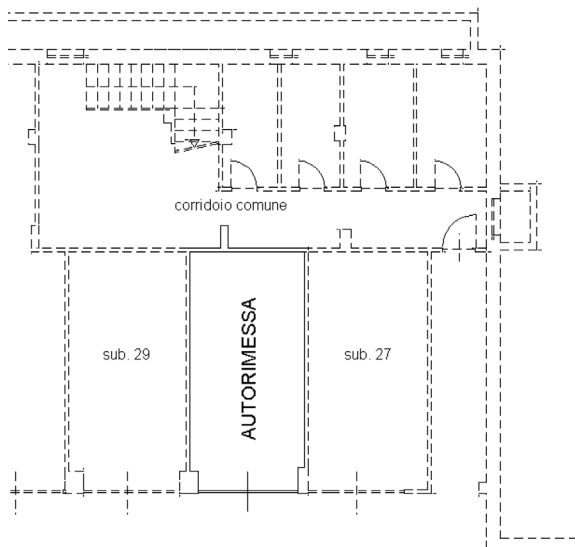
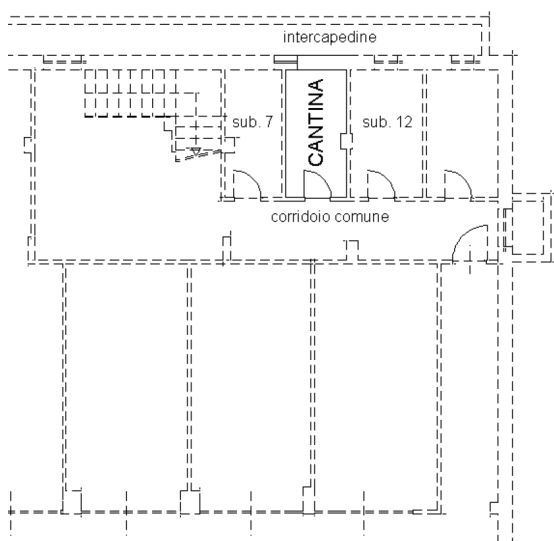
- al p. primo, il locale denominato 'soggiorno', è stato messo in comunicazione con il p. sottotetto,

tramite una scala fissa;

- al p. sottotetto non abitabile, sono stati erette delle pareti divisorie e creato un bagno con vasca;
- il p. Sottotetto è fornito di termosifoni in ogni ambiente ricavato.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Primo e Piano Sottotetto--- --- SUB 39



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Interrato --- SUB 39 e 28

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la demolizione della parete divisoria per realizzazione della seconda camera da letto.

In particolare, le Irregolarità Edilizie riscontrate durante il sopralluogo, comportano la redazione di una **CILA** ai sensi dell'art. 6bis della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare

- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista

abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;

- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate

Costi di Regolarizzazione

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA | € | 57,10 |
| ✓ Sanzioni | € | 1.000,00 |
| ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato | € | 1.500,00 (escl. cassa e iva) |
| ✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas | € | 600,00 (escl. iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

PRESENTA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, così come descritto al p.to precedente.

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale

- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato SANATO;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale CANTINA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

Vengono indicati i costi di Diritto di Presentazione di Pratica Edilizia. I Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Costi di Regolarizzazione

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (UI+Cantina+Box Auto): | € | 50,00 x 3 |
| ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato | € | 500,00 x 3 (escl. cassa e iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme planimetricamente, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

INTEGRAZIONE DEL CTU

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

(VEDI ALLEGATO 7)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) num. **2010 201037 0048**

a firma del **geom. MAURIZIO BIANCO** iscritto al Collegio Geometri di Torino con matr. **6768**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

(VEDI ALLEGATO 6)

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **06/12/2023** e protocollato in data **06/12/2023** sul registro: **REGISTRO UFFICIALE**

con il numero **213025**, rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino¹, agli Uffici di TORINO 2, FOGGIA, SALUZZO e PINEROLO.

In data **15/12/2023** le richieste furono inoltrate agli Uffici suddetti e protocollate

- FOGGIA in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 195280**, ottenendo risposta in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che “... *dalle risultanze dell’Anagrafe Tributaria a nome di ----- ESECUTATO ----- tra gli atti privati registrati presso l’Ufficio Territoriale di Foggia non si rilevano contratti di locazione o di comodato in vigore per gli immobili indicati. Le allego comunque per completezza il contratto di locazione registrato al n. 4370 serie 3T in data 12/10/2020, per il quale risulta la risoluzione anticipata alla data del 5/8/2022.*”
- CUNEO in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 192818**, ottenendo risposta Negativa in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che “... *NON ESISTONO contratti di locazione registrati presso l’Ufficio Territoriale di Saluzzo relativi agli immobili da voi elencati aventi come parte in causa il ----- ESECUTATO -----*”

Al momento del deposito della presente relazione il CTU non ha ancora ottenuto risposta della pec inoltrate a:

- TORINO 2 in data 19/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 218562**

DESCRIZIONE BENE

UI 1 Appartamento Cantina pertinenziali in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B
Locale Pertinenziale ad uso Box Auto in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38
 entrambi per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato. L'alloggio è posto al piano Primo (2° pft) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

La U.I. è dotata di un Locale Cantina, posta al p. Interrato, raggiungibile da scala condominiale, e di un Locale Sottotetto non Abitabile, raggiungibile con scala retrattile interna all'appartamento.

A completamento delle pertinenze vi è anche un Box Auto pertinenziale, posto al p. Interrato

Catasto Fabbricati

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A scala B - Piano 1-2-S1		
ALLOGGIO	Foglio 35 Particella 663 sub 39 Zona Censuaria -, Categoria A/2 , Classe 1 , Consistenza 4,5 vani , Sup. Catastale 101 mq , Rendita 267,27 Euro		
in capo a	--- ESECUTATO		
nato a		il	c.f.
per la quota	1/1 di Proprietà		
BOX AUTO	Foglio 35 Particella 663 sub 28 Zona Censuaria -, Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza 20 mq , Sup. Catastale 22 mq , Rendita 46,48 Euro		
in capo a	--- ESECUTATO		
nato a		il	c.f.
per la quota	1/1 di Proprietà		
Coerenze:	ALLOGGIO	NORD ->	affaccio su via Dante Alighieri;
		EST ->	affaccio su giardino altra UI stesso Condominio;
		SUD ->	affaccio su giardino altra UI stesso Condominio;
		OVEST ->	altra UI stesso Condomino e vano scala comune;
	CANTINA	NORD ->	vano intercapedine su terrapieno;
		EST ->	altra UI stesso Condomino;
		SUD ->	Corridoio comune;
		OVEST ->	altra UI stesso Condomino;
	BOX AUTO	NORD ->	Corridoio comune;
		EST ->	altra UI stesso Condomino;
		SUD ->	Corsia di Manovra;
		OVEST ->	altra UI stesso Condomino;

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

Fg. 35 Part.663 sub 39 Cat. A/2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2011 Pratica n.TO0534272 in atti dal 16/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 203168.1/2011)
- Atto del 14/03/2019 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede DELICETO (FG) Repertorio n. 4141 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1915.1/2019

Fg. 35 Part.663 sub 28 Cat. C/6

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n.TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)
- Atto del 14/03/2019 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede DELICETO (FG) Repertorio n. 4141 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1915.1/2019

- Reparto PI di PINEROLO in atti dal 26/03/2019
 - Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 105272 - COMPRA-VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3350.1/2012 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 12/06/2012
 - VARIAZIONE del 16/07/2010 Pratica n. TO0465848 in atti dal 16/07/2010 – ACCOR. SOTTOTET. SFUG.TO ALL'ACC.TO (n. 46051.1/2010)
 - COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010) --- ex Fg. 35 Part.663 sub 13 Cat. A/2 Cons. 4 vani
- Reparto PI di PINEROLO in atti dal 26/03/2019
 - Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 105272 - COMPRA-VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3350.1/2012 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 12/06/2012
 - COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010)

DESCRIZIONE DELLA ZONA



IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il fabbricato denominato Residenza Alighieri, sito nell'abitato di Cavour ha accesso pedonale da via Dante Alighieri numero 38/A ed accesso carraio da via Dante Alighieri numero 38

Il Fabbricato condominiale risale all'inizio degli anni 2000 e si erge per 2 piani f.t., oltre un piano interrato e sottotetto ed è servito da 2 scale denominate **scala A** e **scala B**, prive di ascensore
L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.

Alla **UI 1** oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada salendo la **scala B** condominiale e giungendo al pianerottolo del primo piano, sul quale si affacciano le 3 UI.

L'abitazione ha affaccio sia su v. Dante Alighieri, attraverso le porta-finestra delle due camere da letto, su area verde dalla finestra del bagno e su altra area verde dalla porta-finestra e finestra dell'ambiente giorno.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno su v. Dante Alighieri, al quale accedono le 2 camere da letto e l'altro sull'area verde da cui si accede attraverso la zona giorno. Al p. secondo, con la stessa superficie del p. primo, insiste il sottotetto che nella planimetria catastale è indicato NON ABITABILE, ma che risulta suddiviso in locali riscaldati con un bagno con vasca.

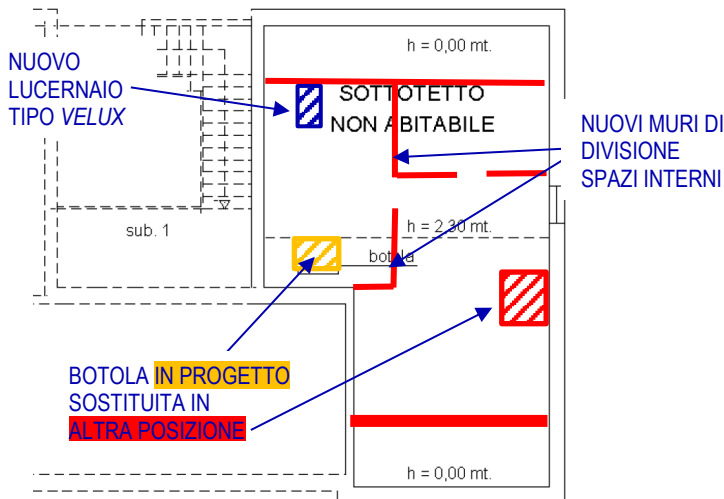
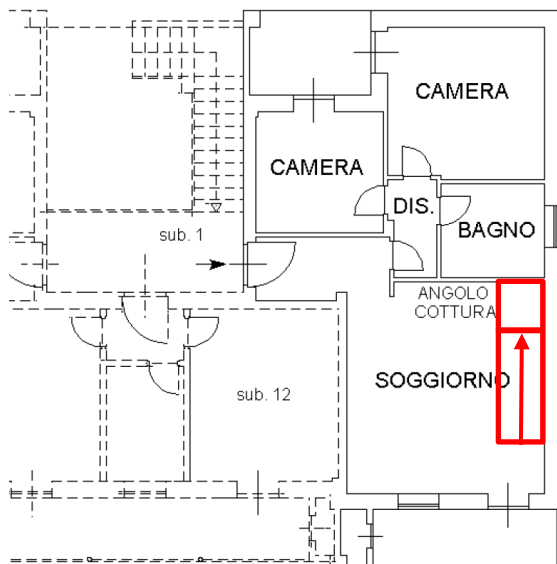
I serramenti originali sono di nuova generazione con vetro camera e non risultano dotati di grate antintrusione; la porta di accesso alla U.I. è blindata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dell'abitazione risultano in buone condizioni.

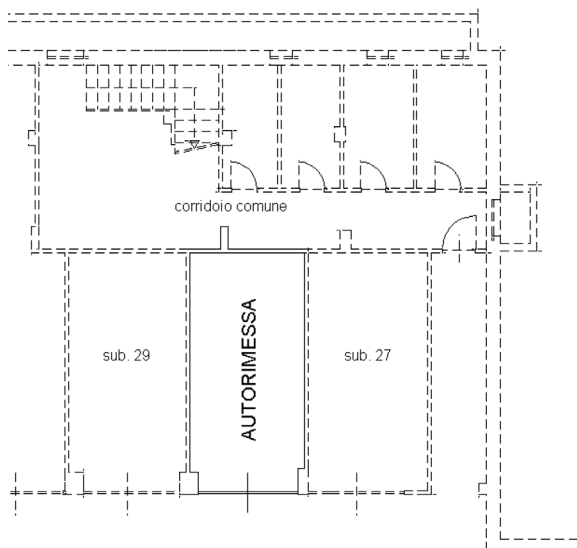
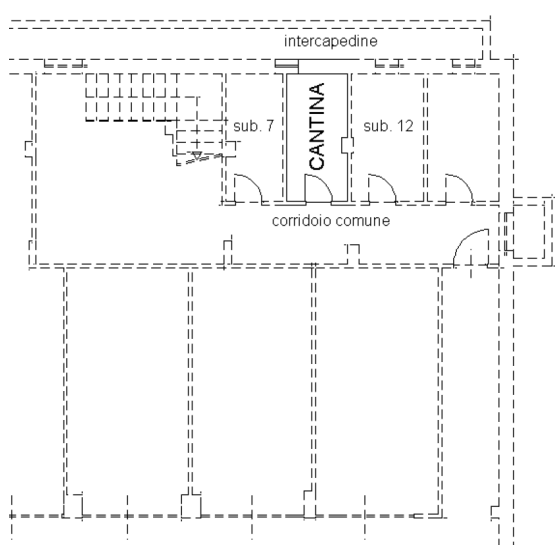
La U.I. è dotata, oltre ai locali non abitabili posti al piano sottotetto, di cantina di pertinenza, ai quali si aggiunge un BOX AUTO pertinenziale, come descritto da Ultimo Atto di Compravendita.

Certificazione Impianti

Riscaldamento => Centralizzato
 Produzione acqua calda => Autonomo a Metano è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
 Elettrico => allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Primo e Piano Secondo--- SUB 39



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Interrato --- SUB 39 e 28

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

UI 1	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
	Vani Principali	80,00	x 100 % =	80,00
	Balconi COMUNICANTI fino a mq 25,00	13,00	x 30 % =	3,90
	Balconi COMUNICANTI con mq eccedenti	----	x 10 % =	----

Balconi NON COMUNICANTI fino a mq 25,00	----	x 15%	=	----
Balconi NON COMUNICANTI con mq eccedenti	----	x 5%	=	----
Patii e Porticati	----	x 35%	=	----
Verande autorizzate	----	x 60%	=	----
Locali Accessori - COMUNICANTI	----	x 50%	=	----
Locali Accessori - NON COMUNICANTI Sottotetto	80,00	x 25 %	=	20,00
Locali Accessori - NON COMUNICANTI Cantina	7,00	x 25 %	=	1,75
GIARDINO fino a 5 volte la sup della UI	----	x 10%	=	----
GIARDINO mq eccedenti p.to precedente	----	x 2%	=	----
BOX AUTO - NON COMUNICANTE	20,00	x 25 %	=	5,00
	arrotondamento +/-	----	x 100 %	= -0,65
Totale:	200,00			110,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: comparativo: *Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE**

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	28/04/2023	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	Plochiù 61, Cavour (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 75	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 115.000,00	pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa:	3 %	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 111.550,00	pari a 1.487,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	07/12/2023	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	Giovanni Giolitti, Cavour (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 85	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 130.000,00	pari a 1.529,41 Euro/mq
Sconto trattativa:	3%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 126.100,00	pari a 1.483,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	14/11/2023	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	v. Giacomo Leopardi1/a, Cavour (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 189	
Superfici accessorie:	mq ----	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 300.000,00	pari a 1.587,30 Euro/mq
Sconto trattativa:	6%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 282.000,00	pari a 1.492,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)

Comune	CAVOUR (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE E PRIMA PERIFERIA	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 830,00	Valore massimo	€/mq 1.250,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 390,00	Valore massimo	€/mq 580,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2022)

Comune	CAVOUR (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE E PRIMA PERIFERIA	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 770,00	Valore massimo	€/mq 1.150,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 400,00	Valore massimo	€/mq 600,00

FIAIP

Comune	CAVOUR (TO)		
Tipologia	ABITAZIONE	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	BUONO STATO ABITABILI		
Valore minimo	€/mq 1.400,00 --- € 1.500,00	Valore massimo	€/mq 1.700,00 --- € 1.900,00
Tipologia	PARCHEGGI COPERTI/BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	BUONO STATO		
Valore minimo	€ 6.000,00	Valore massimo	€ 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE**TABELLA DEI DATI**

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	
Ubicazione — CAVOUR TO)	v. Plochiù 61	v. G. Giolitti	v. G. Leopardi	v. D. Alighieri	
Tipologia Immobile	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	
			2 BOX AUTO Pertinenziali	1 BOX AUTO Pertinenziale	
Prezzo Unico rilevato	€ 115.000,00	€ 130.000,00	€ 300.000,00	-----	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----	
Data Rilevamento	28/04/2023 6 mesi	07/12/2023 1 mese	14/11/2023 2 mesi	-----	
Sconto sul Prezzo rilevato	3%	3%	6%	-----	
Prezzo Adottato	€ 111.550,00	€ 126.100,00	€ 282.000,00	-----	
Superficie TOTALE	Mq 75,00	mq 85,00	mq 189,00	110,00	mq.

INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI	75,00	85,00	179,00	80,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				13,00	mq.
Sup. CANTINA – non comunicante				7,00	mq.
Sup. SOFFITTA – non comunicante				80,00	mq.
Sup. GIARDINO					mq.
Sup. AUTORIMESSA – non comunicante			40,00	20,00	mq.
ARROTONDAMENTO +/-				-0.65	

Numero Posto auto					
Livello di piano	*	0	1	0	1
Numero Servizi igienici		1	1	2	1
Ascensore	**	0	0	0	0
Manutenzione	***	3	3	3	3
Zona	****	-1	-1	0	0
Qualità	****	-1	0	-1	0

* PTerra=0, P1=1, ...

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

**** +1,+2,...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		0%
Sup. VANI PRINCIPALI		100%
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq		30%
Sup. CANTINA – non comunicante		25%
Sup. SOFFITTA – non comunicante		25%
Sup. GIARDINO fino a 5 volte la Sup. Vani princ.		10%
Valore Giardino €/mq		€ 50,00
Sup. AUTORIMESSA – non comunicante		25%
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	3%
Servizi igienici	→ Vetustà 0 → Vita utile 30	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni 0	
	→ Vita Utile Impianto anni 30	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ -----
ZONA	→ Valore percentuale	3%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	3%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 75,00	Prezzo unitario	€ 1.487,33	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 85,00	Prezzo unitario	€ 1.483,53	Prezzo marginale € 1.483,53
COMPARABILE 3	SupComm	mq 189,00	Prezzo unitario	€ 1.492,06	
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 110,00			

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DI VALUTAZIONE

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo				€ 111.550,00	€ 126.100,00	€ 282.000,00
Data	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Sup. VANI PRINCIPALI	€ 1.483,53	€ 1.483,53	€ 1.483,53	€ 51.923,53	€ 37.088,24	€ 117.198,82
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 445,06	€ 445,06	€ 445,06	€ 5.785,76	€ 5.785,76	€ 5.785,76
Sup. CANTINA - non comunicante	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ 2.596,18	€ 2.596,18	€ 2.596,18
Sup. SOFFITTA - non comunicante	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ 29.670,59	€ 29.670,59	€ 29.670,59
Sup. GIARDINO	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ -----	€ -----	€ -----
Sup. AUTORIMESSA	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ 7.417,65	€ 7.417,65	€ 7.417,65
Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -----	€ -----	€ 5.000,00
Livello di piano	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ -----	€ 8.460,00
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Zona	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ -----
Qualità	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ -----	€ 8.460,00
PREZZO CORRETTO				€ 218.983,21	€ 212.441,41	€ 207.356,06

VALORE di MERCATO →	€ 212.927,00	
d% (divergenza % assoluta)	5.61%	CONFERMATA
Valore al mq per Sup. Valutata →	€/mq 1.973,56	

RIEPILOGO VALORI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 212.927,00	
Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili (vedi pag. 16-18)	-€ 4.807,10	
Spese condominiali (vedi pag. 14)		€ 1.870,74
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 208.119,90	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%**, nel caso venga superata, l'errore risulta accettabile se inferiore al **10%**

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 2° semestre 2022 e 1° semestre 2023;
- i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP ...)

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 1	Appartamento con Cantina pertinenziale e Box Auto pertinenziale	mq 110,00	€ 212.927,00	€ 212.927,00
			€ 212.927,00	€ 212.927,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)			-€ 4.807,10
	Valore di Mercato dell'immobile UI 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 208.119,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ -----
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento	-€ 119,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 208.000,00

LOTTO 2 --- BENI IN CAVOUR (TO) --- UI 2

Appartamento con Cantina pertinenziale e Giardino v. Dante Alighieri 38/A

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario n. TO99070 anno 2023** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva l'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto precedente** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** presenti nel fascicolo e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(VEDI CERTIFICATO IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 103/2023** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pinerolo in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, colpisce **l'intera quota di proprietà** della U.I. **in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A** il Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38 in capo all'ESECUTATO. Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **24/02/2003** al **24/02/2023** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- | | | |
|---------------------------|--|----------|
| ○ IPOTECA VOLONTARIA | Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche) | |
| Tassa Ipotecaria | | € 35,00 |
| ○ IPOTECHE VOLONTARIE | (se erogate da finanziarie, privati o altro) | |
| IPOTECA GIUDIZIALE | | |
| IPOTECA LEGALE | | |
| Imposta ipotecaria | pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00 | |
| Imposta Bollo | | € 59,00 |
| Tassa Ipotecaria | | € 35,00 |
| ○ TRASCRIZIONE | | |
| Imposta Ipotecaria | | € 200,00 |

Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 4.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
- 4.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO
- 4.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziaria, derivante da **Sentenza di condanna**, del Tribunale di Torino in data **06/12/2022** Rep. **4760/2022**, iscritta il **02/01/2023** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 4** e **RP 1**, a favore di -----**Creditore Procedente**-----, contro **ESECUTATO**,

Cifra Compl. € 7.616,00 (*euro settemilaseicentosedici/00*)

Cifra Capitale € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*)

Durata -----

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38/A** identificato al NCEU con
UI 2 Fg. 35 Part.663 Sub 7 Cat.A/2
+ ALTRO BENE

DOMANDA di ANNOTAZIONE, derivante da **Frazionamento in Quote**, stipulata in data **15/06/2010** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **103602/9772**, iscritta il **26/06/2010** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 5272** e **RP 554**, a favore di
AAAAA contro **BBBBB**

Formalità di riferimento

Ipoteca Volontaria, derivante da **Concessione Mutuo**, stipulata in data **10/07/2007** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **101428/7943**, iscritta il **20/07/2007** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 7877** e **RP 1569**, a favore di **a favore di**
AAAAA contro **BBBBB**

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. 35 Part.663 Sub 7 Cat. A/2
+ ALTRI BENI

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento Immobiliare del **15/02/2023** Rep. **168/2023**, trascritto il **24/02/2023** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** ai nn. **RG 1574** e **RP 1259**, a favore di -----

--- **Creditore Procedente**-----, contro **ESECUTATO**,

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38/A** identificato al NCEU con
UI 2 Fg. 35 Part.663 Sub 7 Cat.A/2
+ ALTRI BENI

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(VEDI ALLEGATO 8)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria

▪ Anni precedenti (quote proprietario)	€	301,78 +
	€	16,06 -
▪ Anno 2023 (quote proprietario)	€	200,00 =
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO UI 2	€	485,72

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore, a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) Rep. **103618/9786** registrato a **Pinerolo** il **30/06/2010** al num. **1966/1T**.

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(VEDI CERT. IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** l'Alloggio con cantina in Cavour, via Dante Alighieri 38/A, oggetto di pignoramento e denominato nella presente relazione di stima come

UI 2 identificata al NCEU Fg. **35** Part. **663** Sub **7** Cat. **A/2**

alla data della presente Relazione, risulta di proprietà di:

--- ESECUTATO per la quota **1/1 della piena di Proprietà**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO (dal 20/10/2011 al oggi)
nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota **1/1 della piena di Proprietà**
in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **20/10/2011** a firma del **dott. Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) Rep.

104715/10743 trascritto a favore il **04/11/2011** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 6123 e RP 8469**

contro

BBBBB

con sede in

cf/PI

per **1/1 quota di Proprietà**

Il titolo è riferito a **Alloggio con cantina** in Cavour, via Dante Alighieri 38/A

denominato nella presente relazione di stima come

UI 2

identificato al NCEU con il

Fg. 35 Part.663 Sub 7 Cat.A/2 Piano PT-S1 + ALTRI BENI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Archivio Notarile di Torino e dall'Atto di Compravendita trascritto alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 4154 e RP 3350**,

si evince la provenienza:

*“... del terreno edificabile, in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del **Notaio Alberto Occelli** avvenuto in data **20 maggio 2004, Rep. 54146/27702**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data **9 giugno 2004** al numero **1757 serie IT**, cui è seguita l'edificazione del fabbricato...”*

a favore

AAAAA

con sede in

cf/PI

contro

DDDDD

nato il

a

c.f.

EEEEE

nata il

a

c.f.

Il titolo è riferito ai **Terreni** edificabili in Cavour, identificati al CT

dall'Atto “... *Fg. 35 Mapp.525 (ex 66/a) ... Fg. 35 Mapp.526 (ex 66/b)*

Fg. 35 Mapp.527 (ex 66/c) ... Fg. 35 Mapp.535 (ex 66/m)

tutti per 1/1 quota di Proprietà

Fg. 35 Mapp.512 (ex 29/a) ... Fg. 35 Mapp.514 (ex 431/a)

Fg. 35 Mapp.516 (ex 478/a) ... Fg. 35 Mapp.518 (ex 125/a)

Fg. 35 Mapp.524 (ex 216/e) ... Fg. 35 Mapp.536 (ex 66/n)

tutti per ragioni di comproprietà pari a 2570/7706

destinati alle Opere di Urbanizzazione e da dismettere al Comune di Cavour in forza degli obblighi assunti nella Convenzione Edilizia ...

... si dichiara e si prende atto che Fg. 35 Mapp. 535 potrà essere utilizzato per cabina elettrica...

... la vendita è fatta e accettata su Convenzione Edilizia stipulata in Cavour il 6 maggio 2005 Rep. 53935 registrato a Pinerolo il 6 maggio 2004 al numero 1380 serie IT ...

... i mappali Fg. 35 Mapp9.512 et Fg. 35 Mapp.524 [pervennero a] ...

DDDDD, in dipendenza della successione del signor *FFFFFF* deceduto a Villafranca Piemonte l'08/05/1976, previo testamento olografo

del 18/09/1971 pubblicato con atto a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo in data 08/07/1976 registrato a Pinerolo il 26/09/1976 al numero 2880

(Denuncia di successione numero 66 volume 514, Ufficio di Registro di Pinerolo) e succes-sivi atti di assegno in divisione a Notaio SCARABOSIO Aldo in data 22/12/1978 repertorio 22196 e repertorio 22197...

... i restanti Mappali ad entrambi i venditori in dipendenza atto a rogito BOGINO Giampiero stipulato il 19/04/1979 Rep. 7311 registrato a Pinerolo il 02/05/1979 al numero 2484 ...”

ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

(VEDI ALLEGATO 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:

- PdC 125/2005 rilasciato in data 29/01/2007
- DIA del 22/06/2007
- PdC in Sanatoria 48/2009 del 14/12/2009 (Variante il corso d'opera al PdC 125/2005)
- Attestazione di conformità al progetto presentato ed agibilità ai sensi art.25 comma 5bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. di fine lavori presentata in data 7 maggio 2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

NON PRESENTA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**

Costi di Regolarizzazione

- | | | |
|--|---|---------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA | € | ----- |
| ✓ Sanzioni | € | ----- |
| ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato | € | ----- (escl. cassa e iva) |
| ✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas | € | ----- (escl. iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

NON PRESENTA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**.

Costi di Regolarizzazione

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (U.I. + Cantina): | € | ----- x 2 |
| ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato | € | ----- x 2 (escl. cassa e iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **conforme planimetricamente**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

INTEGRAZIONE DEL CTU**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

(VEDI ALLEGATO 9)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) num. **2010 201037 0042**

a firma del **geom. MAURIZIO BIANCO** iscritto al Collegio Geometri di Torino con matr. **6768**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

(VEDI ALLEGATO 6)

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **06/12/2023** e protocollato in data **06/12/2023** sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 213025**, rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino¹, agli Uffici di TORINO 2, FOGGIA, SALUZZO e PINEROLO.

In data **15/12/2023** le richieste furono inoltrate agli Uffici suddetti e protocollate

- FOGGIA in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 195280**, ottenendo risposta in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che "... dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria a nome di ----- ESECUTATO ----- tra gli atti privati registrati presso l'Ufficio Territoriale di Foggia non si rilevano contratti di locazione o di comodato in vigore per gli immobili indicati. Le allego comunque per completezza il contratto di locazione registrato al n. 4370 serie 3T in data 12/10/2020, per il quale risulta la risoluzione anticipata alla data del 5/8/2022."
- CUNEO in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 192818**, ottenendo risposta Negativa in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che "... NON ESISTONO contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Saluzzo relativi agli immobili da voi elencati aventi come parte in causa il ----- ESECUTATO -----"

Al momento del deposito della presente relazione il CTU non ha ancora ottenuto risposta della pec inoltrate a:

- TORINO 2 in data 19/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 218562**

Ciò nonostante durante il sopralluogo, la **UI 2** risultava occupata da **XXXXX** ved. **YYYYYY** , con contratto stipulato in data antecedente il pignoramento, di cui il CTU ha fatto copia.

Il numero del contratto a cui fare riferimento:

Locazione ad uso	ABITATIVO	n.° 1024	Serie 3	Durata anni 4 (+4anni)
con	YYYYYY	nato a	il	c.f.
Durata dal	01/02/2012	al	31/01/2016	
Canone pattuito	€/mese 420,00	totale	€/anno 5.040,00 + var.Istat 100%	

il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il CTU ritiene che il presente contratto sia scaduto, in quanto non è stato rinnovato con nuova registrazione presso l'AdE. Pertanto, il CTU ritiene di non decurtare alcuna percentuale dalla stima che otterrà.

DESCRIZIONE BENE

UI 2 Appartamento Cantina pertinenziali in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A, scala B**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato. L'alloggio è posto al piano Primo Terra (1°pft) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. La U.I. è dotata di Locale Cantina, posta al p. Interrato. A completamento dell'appartamento identificato nella presente relazione come **UI 2**, un ampio giardino, quale area esclusiva completamente recintata.

Catasto Fabbricati

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A Piano PT-S1		
ALLOGGIO	Foglio 35 Particella 663 sub 7 Zona Censuaria -, Categoria A/2 , Classe 1 , Consistenza 4 vani , Sup. Catastale 91 mq , Rendita 237,57 Euro		
in capo a	--- ESECUTATO		
nato a	il	c.f.	
per la quota	1/1 di Proprietà		
Coerenze:			
ALLOGGIO	NORD ->	affaccio su via Dante Alighieri;	
	EST ->	affaccio su area esclusiva;	
	SUD ->	affaccio su area esclusiva;	
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino e vano scala comune;	
CANTINA	NORD ->	vano intercapedine;	
	EST ->	altra UI stesso Condomino;	
	SUD ->	vano scale condominiale;	
	OVEST ->	Corridoio comune;	

- NB 2** Il cespite oggetto del pignoramento deriva da
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 20/04/2011 Pratica n. TO0379965 in atti dal 20/04/2011 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 184639.1/2011)
 - Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 104715 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 07/11/2011
 - **COSTITUZIONE** del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 **COSTITUZIONE** (n. 3014.1/2010)

DESCRIZIONE DELLA ZONA



IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO CATASTALE

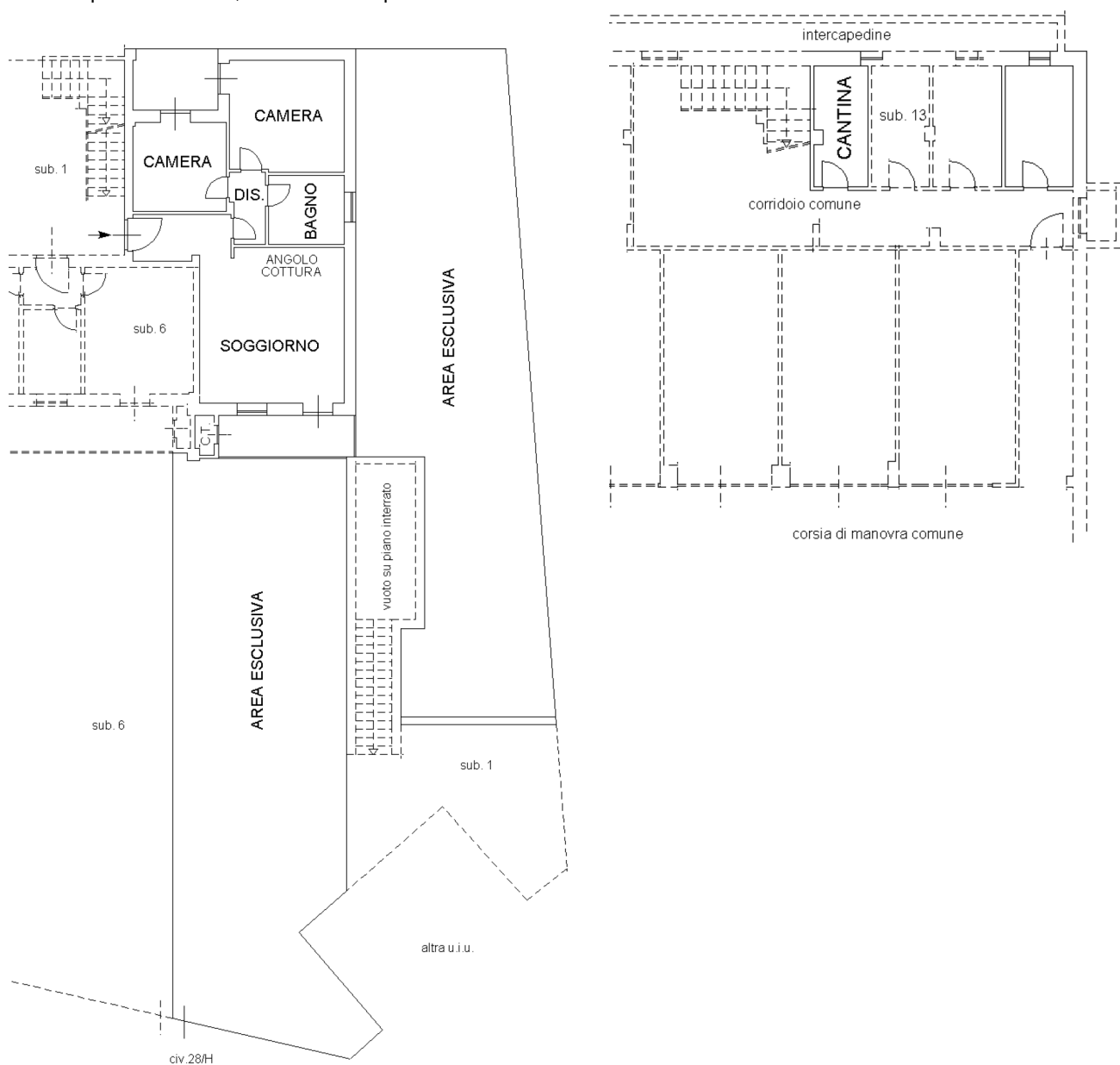
DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il fabbricato denominato Residenza Alighieri, sito nell'abitato di Cavour ha accesso pedonale da via Dante Alighieri numero 38/A ed accesso carraio da via Dante Alighieri numero 38

Il Fabbricato condominiale risale all'inizio degli anni 2000 e si erge per 2 piani f.t., oltre un piano interrato e sotto-tetto ed è servito da 2 scale denominate **scala A** e **scala B**, prive di ascensore

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Terra e Interrato --- SUB 7

Alla **UI 2** oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada salendo la **scala B** condominiale e giungendo al pianerottolo del primo piano, sul quale si affacciano le 3 UI.

L'abitazione ha affaccio sia su v. Dante Alighieri, attraverso le porta-finestra delle due camere da letto, su area verde dalla finestra del bagno e su altra area verde dalla porta-finestra e finestra dell'ambiente giorno.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno su v. Dante Alighieri al quale accedono le 2 camere da letto e l'altro sull'area verde da cui si accede attraverso la zona giorno.

I serramenti originali sono di nuova generazione, con vetro camera e non risultano dotati di grate antintrusione; la porta di accesso alla U.I. è blindata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dell'abitazione risultano in buone condizioni.

La U.I. è dotata di cantina di pertinenza posta al piano interrato.

Certificazione Impianti

Riscaldamento =>	Centralizzato
Produzione acqua calda =>	Autonomo a Metano è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
Elettrico =>	allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UI 2	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
	Vani Principali	80,00 x	100 % =	80,00
	Balconi fino a 25 mq	13,00 x	30 % =	3,90
	Balconi mq eccedenti	---- x	10 % =	----
	Sottotetto NON ABITABILE	---- x	25 % =	----
	Area Esclusiva - GIARDINO	220,00 x	10 % =	22,00
	Pertinenza--- CANTINA	7,00 x	25 % =	1,75
	Pertinenza--- BOX AUTO	---- x	25 % =	----
	arrotondamento +/-	---- x	100 % =	+2,35
	Totale:	320,00		110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: *Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	28/04/2023
Descrizione:	Abitazione
Indirizzo:	Plochiù 61, Cavour (TO)
Superfici principali e secondarie:	mq 75
Superfici accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa:	3 %
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 111.550,00 pari a 1.487,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	07/12/2023
Descrizione:	Abitazione
Indirizzo:	Giovanni Giolitti, Cavour (TO)

Superfici principali e secondarie:	mq 85	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 130.000,00	pari a 1.529,41 Euro/mq
Sconto trattativa:	3%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 126.100,00	pari a 1.483,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	14/11/2023	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	v. Giacomo Leopardi1/a, Cavour (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 189	
Superfici accessorie:	mq ----	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 300.000,00	pari a 1.587,30 Euro/mq
Sconto trattativa:	6%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 282.000,00	pari a 1.492,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI**Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)**

Comune	CAVOUR (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE E PRIMA PERIFERIA	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 830,00	Valore massimo	€/mq 1.250,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 390,00	Valore massimo	€/mq 580,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2022)

Comune	CAVOUR (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE E PRIMA PERIFERIA	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 770,00	Valore massimo	€/mq 1.150,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 400,00	Valore massimo	€/mq 600,00

FIAIP

Comune	CAVOUR (TO)		
Tipologia	ABITAZIONE	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	BUONO STATO ABITABILI		
Valore minimo	€/mq 1.400,00 --- € 1.500,00	Valore massimo	€/mq 1.700,00 --- € 1.900,00
Tipologia	PARCHEGGI COPERTI/BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	BUONO STATO		
Valore minimo	€ 6.000,00	Valore massimo	€ 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI				
PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione — CAVOUR TO)	v. Plochiù 61	v. G. Giolitti	v. G. Leopardi	v. D. Alighieri
Tipologia Immobile	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE
Prezzo Unico rilevato	€ 115.000,00	€ 130.000,00	€ 300.000,00	-----
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----
Data Rilevamento	28/04/2023 6 mesi	07/12/2023 1 mese	14/11/2023 2 mesi	-----
Sconto sul Prezzo rilevato	3%	3%	6%	-----
Prezzo Adottato	€ 111.550,00	€ 126.100,00	€ 282.000,00	-----
Superficie TOTALE	Mq 75,00	mq 85,00	mq 189,00	110,00 mq.

INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI	75,00	85,00	179,00	80,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				13,00	mq.
Sup. CANTINA – non comunicante				7,00	mq.
Sup. SOFFITTA – non comunicante					mq.
Sup. GIARDINO				220	mq.
Sup. AUTORIMESSA – non comunicante			40,00		mq.
ARROTONDAMENTO +/-				+2,35	
Numero Posto auto					
Livello di piano *	0	1	0	1	
Numero Servizi igienici	1	1	2	1	n.
Ascensore **	0	0	0	0	n.
Manutenzione ***	3	3	3	3	n.
Zona ****	-1	-1	0	0	n.
Qualità ****	-1	0	-1	0	n.

* PTerra=0, P1=1, ...

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

**** +1,+2,...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		0%
Sup. VANI PRINCIPALI		100%
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq		30%
Sup. CANTINA – non comunicante		25%
Sup. SOFFITTA – non comunicante		25%
Sup. GIARDINO fino a 5 volte la Sup. Vani princ.		10%
Valore Giardino €/mq		€ 50,00
Sup. AUTORIMESSA – non comunicante		25%
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	3%
Servizi igienici	→ Vetustà 0 → Vita utile 30	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni 0	
	→ Vita Utile Impianto anni 30	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ -----
ZONA	→ Valore percentuale	3%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	3%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 75,00	Prezzo unitario	€ 1.487,33	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 85,00	Prezzo unitario	€ 1.483,53	Prezzo marginale € 1.483,53
COMPARABILE 3	SupComm	mq 189,00	Prezzo unitario	€ 1.492,06	
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 110,00			

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo				€ 111.550,00	€ 126.100,00	€ 282.000,00
Data	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Sup. VANI PRINCIPALI	€ 1.483,53	€ 1.483,53	€ 1.483,53	€ 51.923,53	€ 37.088,24	-€ 117.198,82
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 445,06	€ 445,06	€ 445,06	€ 5.785,76	€ 5.785,76	€ 5.785,76
Sup. CANTINA - non comunicante	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ 2.596,18	€ 2.596,18	€ 2.596,18
Sup. SOFFITTA - non comunicante	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ -----	€ -----	€ -----
Sup. GIARDINO	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
Sup. AUTORIMESSA	€ 370,88	€ 370,88	€ 370,88	€ -----	€ -----	-€ 14.835,29
Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -----	€ -----	-€ 5.000,00
Livello di piano	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ -----	€ 8.460,00
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Zona	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ -----
Qualità	€ 3.346,50	€ 3.783,00	€ 8.460,00	€ 3.346,50	€ -----	€ 8.460,00
PREZZO CORRETTO				€ 192.284,97	€ 186.353,18	€ 181.267,82

VALORE di MERCATO →	€ 186.839,00	
d% (divergenza % assoluta)	6,41%	CONFERMATA
Valore al mq per Sup. Valutata →	€/mq 1.698,54	

RIEPILOGO VALORI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 186.839,00	
Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili (vedi pag. 32)	-€ -----	
Spese condominiali (vedi pag. 30)		€ 485,72
Valore di mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 186.839,00	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**)

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%**, nel caso venga superata, l'errore risulta accettabile se inferiore al **10%**

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 2° semestre 2022 e 1° semestre 2023;
- i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP ...)

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 1	Appartamento con Cantina pertinenziale e Box Auto pertinenziale	mq 110,00	€ 186.839,00	€ 186.839,00
			€ 186.839,00	€ 186.839,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)				- € -----
Valore di Mercato dell'immobile UI 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova				€ 186.839,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ -----
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento	- € 39,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 186.800,00

LOTTO 3 --- BENI IN CAVOUR (TO) --- UI 3

BOX AUTO v. Dante Alighieri 38

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario n. TO99070 anno 2023** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva l'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto precedente** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** presenti nel fascicolo e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (VEDI CERTIFICATO IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 103/2023** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pinerolo in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, colpisce **l'intera quota di proprietà** della U.I. **in Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A** il Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38 in capo all'ESECUTATO. Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **24/02/2003** al **24/02/2023** con le ispezioni integrate dal CTU.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- | | |
|---------------------------|--|
| ○ IPOTECA VOLONTARIA | Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche) |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ IPOTECHE VOLONTARIE | (se erogate da finanziarie, privati o altro) |
| IPOTECA GIUDIZIALE | |
| IPOTECA LEGALE | |
| Imposta ipotecaria | pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00 |
| Imposta Bollo | € 59,00 |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ TRASCRIZIONE | |
| Imposta Ipotecaria | € 200,00 |

Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 4.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
- 4.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO
- 4.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziaria, derivante da **Sentenza di condanna**, del Tribunale di Torino in data **06/12/2022 Rep. 4760/2022**, iscritta il **02/01/2023** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 4** e **RP 1**, a favore di _____ **Creditore Procedente** _____, contro **ESECUTATO**,

Cifra Compl. € 7.616,00 (*euro settemilaseicentosedici/00*)

Cifra Capitale € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*)

Durata -----

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 3 Fg. 35 Part.663 Sub 29 Cat. C/6
+ ALTRO BENE

DOMANDA di ANNOTAZIONE, derivante da **Frazionamento in Quote**, stipulata in data **15/06/2010** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), **Rep. 103602/9772**, iscritta il **26/06/2010** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 5272** e **RP 554**, a favore di

AAAAA contro **BBBBB**

Formalità di riferimento

Ipoteca Volontaria, derivante da **Concessione Mutuo**, stipulata in data **10/07/2007** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), **Rep. 101428/7943**, iscritta il **20/07/2007** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 7877** e **RP 1569**, a favore di

AAAAA contro **BBBBB**

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. 35 Part.663 Sub 29 Cat. C/6
+ ALTRI BENI

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento Immobiliare del **15/02/2023 Rep. 168/2023**, trascritto il **24/02/2023** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** ai nn. **RG 1574** e **RP 1259**, a favore di _____

---- **Creditore Procedente** ----- contro **ESECUTATO**,

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 3 Fg. 35 Part.663 Sub 29 Cat. C/6
+ ALTRI BENI

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(VEDI ALLEGATO 8)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria

▪ Anni precedenti	€ ----- +
▪ Anno 2023	€ <u>16,06 =</u>
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO UI 3	€ 16,06

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore, a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 103618/9786** registrato a **Pinerolo** il **30/06/2010** al num. **1966/1T**.

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (VEDI CERTIFICATO IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** l'Alloggio con cantina in Cavour, via Dante Alighieri 38/A, oggetto di pignoramento e denominato nella presente relazione di stima come

UI 3 identificata al NCEU Fg. **35** Part. **663** Sub **29** Cat. **C/6**

alla data della presente Relazione, risulta di proprietà di:

--- ESECUTATO per la quota **1/1 della piena di Proprietà**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO (dal 20/10/2011 al oggi)
nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota **1/1 della piena di Proprietà**
in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **20/10/2011** a firma del **dott. Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep.**

104715/10743 trascritto a favore il **04/11/2011** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 6123 e RP 8469**

contro

BBBBB

con sede in

cf/PI

per **1/1 quota di Proprietà**

Il titolo è riferito a **Box Auto** in Cavour, via Dante Alighieri 38

denominato nella presente relazione di stima come

UI 3

identificate al NCEU con il

Fg. 35 Part.663 Sub 29 Cat.C/6 Piano S1

+ ALTRI BENI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Archivio Notarile di Torino e dall'Atto di Compravendita trascritto alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 4154 e RP 3350**,

si evince la provenienza:

*“... del terreno edificabile, in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del **Notaio Alberto Occelli** avvenuto in data **20 maggio 2004, Rep. 54146/27702**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data **9 giugno 2004** al numero **1757 serie IT**, cui è seguita l'edificazione del fabbricato...”*

a favore

BBBBB

con sede in

cf/PI

contro

DDDDD

nato il

a

c.f.

EEEEE

nata il

a

c.f.

Il titolo è riferito a

Terreni edificabili in Cavour, identificate al CT

Dall'Atto “... *Fg. 35 Mapp.525 (ex 66/a) ... Fg. 35 Mapp.526 (ex 66/b)*
Fg. 35 Mapp.527 (ex 66/c) ... Fg. 35 Mapp.535 (ex 66/m)
tutti per 1/1 quota di Proprietà
Fg. 35 Mapp.512 (ex 29/a) ... Fg. 35 Mapp.514 (ex 431/a)
Fg. 35 Mapp.516 (ex 478/a) ... Fg. 35 Mapp.518 (ex 125/a)
Fg. 35 Mapp.524 (ex 216/e) ... Fg. 35 Mapp.536 (ex 66/n)

tutti per ragioni di comproprietà pari a 2570/7706

destinati alle Opere di Urbanizzazione e da dismettere al Comune di Cavour in forza degli obblighi assunti nella Convenzione Edilizia ...

... si dichiara e si prende atto che Fg. 35 Mapp. 535 potrà essere utilizzato per cabina elettrica...

... la vendita è fatta e accettata su Convenzione Edilizia stipulata in Cavour il 6 maggio 2005 Rep. 53935 registrato a Pinerolo il 6 maggio 2004 al numero 1380 serie IT ...

... i mappali Fg. 35 Mapp9.512 et Fg. 35 Mapp.524 [pervennero a] ...

DDDDD , in dipendenza della successione del signor FFFFF

deceduto a Villafranca Piemonte l'08/05/1976, previo testamento olografo

del 18/09/1971 pubblicato con atto a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo in

data 08/07/1976 registrato a Pinerolo il 26/09/1976 al numero 2880

(Denuncia di successione numero 66 volume 514, Ufficio di Registro di

Pinerolo) e succes-sivi atti di assegno in divisione a Notaio SCARABOSIO

Aldo in data 22/12/1978

repertorio 22196 e repertorio 22197...

... i restanti Mappali ad entrambi i venditori in dipendenza atto a rogito BOGINO Giampiero stipulato il 19/04/1979 Rep. 7311 registrato a Pinerolo il 02/05/1979 al numero 2484 ..."

ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

(VEDI ALLEGATO 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:

- **PdC 125/2005** rilasciato in data 29/01/2007
- **DIA** del 22/06/2007
- **PdC in Sanatoria 48/2009** del 14/12/2009 (Variante il corso d'opera al PdC 125/2005)
- **Attestazione di conformità al progetto presentato ed agibilità ai sensi art.25 comma 5bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. di fine lavori** presentata in data 7 maggio 2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

NESSUNA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**

Pertanto, l'immobile risulta **conforme e regolare**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**.

Pertanto, l'immobile risulta **conforme e regolare**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

INTEGRAZIONE DEL CTU**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

(VEDI ALLEGATO 9)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

**NON È PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE in quanto
NEI GARAGE O NEI DEPOSITI NON È PREVISTO UN SISTEMA TECNICO DI RISCALDAMENTO**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

(VEDI ALLEGATO 6)

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **06/12/2023** e protocollato in data 06/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 213025**, rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino1, agli Uffici di TORINO 2, FOGGIA, SALUZZO e PINEROLO.

In data **15/12/2023** le richieste furono inoltrate agli Uffici suddetti e protocollate

- FOGGIA in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 195280**, ottenendo risposta in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che "... dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria a nome di ----- ESECUTATO -----, tra gli atti privati registrati presso l'Ufficio Territoriale di Foggia non si rilevano contratti di locazione o di comodato in vigore per gli immobili indicati. Le allego comunque per completezza il contratto di locazione registrato al n. 4370 serie 3T in data 12/10/2020, per il quale risulta la risoluzione anticipata alla data del 5/8/2022."
- CUNEO in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 192818**, ottenendo risposta Negativa in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che "... NON ESISTONO contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Saluzzo relativi agli immobili da voi elencati aventi come parte in causa il ----- ESECUTATO -----"

Al momento del deposito della presente relazione il CTU non ha ancora ottenuto risposta della pec inoltrate a:

- TORINO 2 in data 19/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 218562**

Ciò nonostante durante il sopralluogo, la **UI 3** risultava occupata da **XXXXX** ved. **YYYYYY**, con contratto stipulato in data antecedente il pignoramento, di cui il CTU ha fatto copia.

Il numero del contratto a cui fare riferimento:

Locazione ad uso	ABITATIVO	n.° 1024	Serie 3	Durata anni 4 (+4anni)
con	YYYYY	nato a	il	c.f.
Durata dal	01/02/2012	al	31/01/2016	
Canone pattuito	€/mese 420,00	totale	€/anno 5.040,00 + var.Istat 100%	

il contratto è stato stipulato **in data antecedente il pignoramento.**

Il CTU ritiene che il presente contratto sia scaduto, in quanto non è stato rinnovato con nuova registrazione presso l'AdE. Pertanto, il CTU ritiene di non decurtare alcuna percentuale dalla stima che otterrà.

DESCRIZIONE BENE

UI 3 BOX AUTO in Cavour (TO) v. Dante Alighieri 38
per la quota di → 1/1 di piena proprietà – --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato.

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

Catasto Fabbricati

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38 Piano S1		
BOX AUTO	Foglio 35 Particella 663 sub 29 Zona Censuaria -, Categoria /6 , Classe 2 , Con-sistenza 20,00 mq , Sup. Catastale 22,00 mq , Rendita 46,48 Euro		
in capo a	--- ESECUTATO		
per la quota	nato a	il	c.f.
Coerenze:	1/1 di Proprietà		
BOX AUTO	NORD ->	Corridoio comune;	
	EST ->	altra UI stesso Condomino;	
	SUD ->	Corsia di Manovra;	
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino;	

NB 3 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 20/04/2011 Pratica n. TO0379965 in atti dal 20/04/2011 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 184639.1/2011)
- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale **PASCHETTA MAURO** Sede **PINEROLO (TO)** Repertorio n. 104715 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di **PINEROLO** in atti dal 07/11/2011
- **COSTITUZIONE** del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 **COSTITUZIONE** (n. 3014.1/2010)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

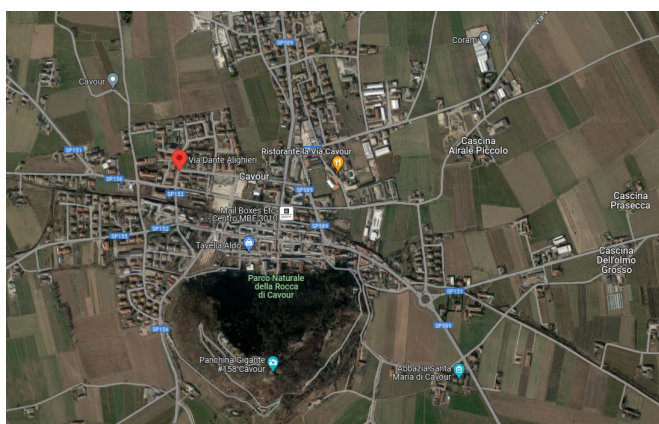


IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



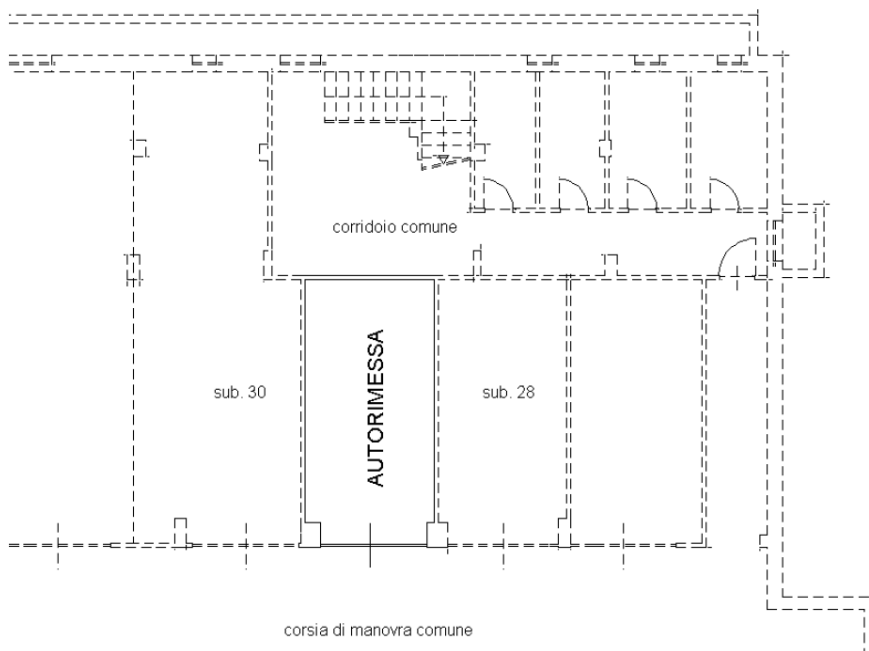
ESTRATTO CATASTALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il fabbricato denominato Residenza Alighieri, sito nell'abitato di Cavour ha accesso pedonale da via Dante Alighieri numero 38/A ed accesso carraio da via Dante Alighieri numero 38

Il Fabbricato condominiale risale all'inizio degli anni 2000 e si erge per 2 piani f.t., oltre un piano interrato e sotto-tetto ed è servito da 2 scale denominate **scala A** e **scala B**, prive di ascensore
L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Terra e Interrato --- SUB 29

Alla **UI 3** oggetto di esecuzione vi si accede dal passo carraio posto su strada .

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UI 3	DESCRIZIONE	CONSISTENZA		INDICE	COMMERCIALE
	Vani Principali – BOX AUTO	20,00	x	100 %	= 20,00
	arrotondamento +/-	----	x	100 %	= ----
	Totale:	20,00			20,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

SVILUPPO VALUTAZIONE

Per la valutazione dei Beni Pignorati, si sono eseguite indagini di mercato, mirate a reperire i più frequenti prezzi medi di mercato al metro quadrato commerciale, con riferimento a compra/vendita di immobili simili a quello in esame, avvenute negli ultimi mesi, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo in considerazione l'oggetto di stima nel suo complesso, considerate le sue ubicazioni, la destinazione attuale, il periodo di stasi del mercato immobiliare.

Nella presente procedura il CTU ha stimato più immobili, adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**).

Per la **UI 3**, il CTU procederà con un metodo diverso, dal momento che i comparabili in Cavour, non garantiscono la presenza della sola vendita di Box Auto, visto che gran parte delle abitazioni sono dotate di Box Auto.

Al momento della redazione della presente Relazione, la **UI 3** risulta occupata dall'inquilina, come da contratto i cui riferimenti a pag. 46, che il CTU ritiene scaduto, in quanto non è stato rinnovato con nuova registrazione presso l'AdE, ritenendo, pertanto, di non decurtare alcuna percentuale dalla stima che otterrà. Infine nella presente procedura, il CTU ha valutato la **UI 1** (alloggio con box auto), adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**), ottenendo nella tabella dei valori marginali, il valore al mq dell'auto-rimessa e, di conseguenza, è in grado di determinare il valore di mercato della **UI 3**.

Pertanto, ne deriva che per la **UI 3** il valore al mq di mercato medio è pari a **€/mq 370,88** (*euro trecento-settanta/88*) e considerando che la Superficie Commerciale dell'immobile è pari 20 mq il **Valore di Mercato** risulta di € 7.417,60, che possono essere arrotondati a **€ 7.500,00** (*euro settemilacinquecento/00*).

Il tutto confermato dalle

- tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 2° semestre 2022 e 1° semestre 2023;
- i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP ...)

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)

Tipologia	BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	NORMALE	
Valore minimo	€/mq 390,00	Valore massimo €/mq 580,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2022)

Tipologia	BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	NORMALE	
Valore minimo	€/mq 400,00	Valore massimo €/mq 600,00

FIAIP

Tipologia	PARCHEGGI COPERTI/BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	BUONO STATO	
Valore minimo	€ 6.000,00	Valore massimo € 8.000,00

RIEPILOGO VALORI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 7.500,00	
Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili (pag. 45)	€ -----	
Spese condominiali (pag. 43)		€ 16,06
Valore di mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 7.500,00	

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	DESCRIZIONE	CONSI-STENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 3	BOX AUTO	mq 20,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
			€ 7.500,00	€ 7.500,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità			- € -----
	Valore di Mercato dell'immobile UI 3 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 7.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ -----
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento	- € -----
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 7.500,00

LOTTO 4 --- BENI IN CAVOUR (TO) --- UI 4

BOX AUTO v. Dante Alighieri 38

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario n. TO99070 anno 2023** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva l'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto precedente** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** presenti nel fascicolo e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (VEDI CERTIFICATO IPOTECARIO e ALLEGATO 5)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 103/2023** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pinerolo in data **24/02/2023** ai num. **RG 1574 e RP 1259**, colpisce l'**intera quota di proprietà** della U.I. in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38/A** il Box Auto con accesso dal passo carraio posto in via Dante Alighieri 38 in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **24/02/2003** al **24/02/2023** con le ispezioni integrate dal CTU.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- | | |
|---------------------------|--|
| ○ IPOTECA VOLONTARIA | Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche) |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ IPOTECHE VOLONTARIE | (se erogate da finanziarie, privati o altro) |
| IPOTECA GIUDIZIALE | |
| IPOTECA LEGALE | |
| Imposta ipotecaria | pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00 |
| Imposta Bollo | € 59,00 |
| Tassa Ipotecaria | € 35,00 |
| ○ TRASCRIZIONE | |
| Imposta Ipotecaria | € 200,00 |

Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00

4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.4.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 4.4.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
- 4.4.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO
- 4.4.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.5.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziaria, derivante da **Sentenza di condanna**, del Tribunale di Torino in data **06/11/2022** Rep. **4437/2022**, iscritta il **22/12/2022** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 1542** e **RP 11029**, a favore di ----- **Creditore Procedente**-----contro **ESECUTATO**,

Cifra Compl. € 13.677,00 (*euro tredicimilaseicentosestasette/00*)

Cifra Capitale € 32.000,00 (*euro trentaduemila/00*)

Durata -----

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. **35** Part.**663** Sub **30** Cat. **C/6**
+ ALTRO BENE

DOMANDA di ANNOTAZIONE, derivante da **Frazionamento in Quote**, stipulata in data **15/06/2010** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **103602/9772**, iscritta il **26/06/2010** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 5272** e **RP 554**, a favore di
AAAAA , contro **BBBBB**

Formalità di riferimento

Ipoteca Volontaria, derivante da **Concessione Mutuo**, stipulata in data **10/07/2007** a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO), Rep. **101428/7943**, iscritta il **20/07/2007** a Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai nn. **RG 7877** e **RP 1569**, a favore di **AAAAA**
, contro **BBBBB**

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. **35** Part.**663** Sub **30** Cat. **C/6**
+ ALTRI BENI

4.5.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento Immobiliare del **15/02/2023** Rep. **168/2023**, trascritto il **24/02/2023** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** ai nn. **RG 1574** e **RP 1259**, a favore di ----- **Creditore Procedente**-----, contro **ESECUTATO**,

La formalità è riferita a **1/1 Quota Intera Proprietà**
dell'immobile in **Cavour (TO), v. Dante Alighieri 38** identificato al NCEU con
UI 4 Fg. **35** Part.**663** Sub **30** Cat. **C/6**
+ ALTRI BENI

4.5.3. ALTRE TRASCRIZIONI

4.5.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

4.6. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.6.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(VEDI ALLEGATO 8)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria

▪ Anni precedenti	€ 95,72 +
▪ Anno 2023	€ <u>60,00 =</u>
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO UI 4	€ 155,72

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore, a firma del dott. **Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 103618/9786** registrato a **Pinerolo** il **30/06/2010** al num. **1966/1T**.

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di **Pinerolo** l'Alloggio con cantina in Cavour, via Dante Alighieri 38/A, oggetto di pignoramento e denominato nella presente relazione di stima come

UI 4 identificata al NCEU Fg. **35** Part. **663** Sub **30** Cat. **C/6**

alla data della presente Relazione, risulta di proprietà di:

--- ESECUTATO per la quota **1/1 della piena di Proprietà**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO (dal 20/10/2011 al oggi)
nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota **1/1 della piena di Proprietà**
in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **20/10/2011** a firma del **dott. Mauro PASCHETTA** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep.**

104715/10743 trascritto a favore il **04/11/2011** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 6123 e RP 8469**

contro

BBBBB

con sede in

cf/PI

per **1/1 quota di Proprietà**

Il titolo è riferito a **Box Auto** in Cavour, via Dante Alighieri 38

denominato nella presente relazione di stima come

UI 4

identificate al NCEU con il

Fg. 35 Part.663 Sub 30 Cat.C/6 Piano S1

+ ALTRI BENI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Archivio Notarile di Torino e dall'Atto di Compravendita trascritto a favore il **04/11/2011** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG 6123 e RP 8469**, si evince la provenienza del terreno edificabile:

*“... in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del **Notaio Alberto Ocelli** avvenuto in data **20 maggio 2004, Rep. 54146/27702**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data **9 giugno 2004** al numero **1757 serie IT**, cui è seguita l'edificazione del fabbricato...”*

a favore

BBBBB

con sede in

cf/PI

contro

DDDDD

nato il

a

c.f.

EEEEE

nata il

a

c.f.

Il titolo è riferito a

Terreni edificabili in Cavour, identificate al CT

Dall'Atto “... **Fg. 35 Mapp.525 (ex 66/a)** ... **Fg. 35 Mapp.526 (ex 66/b)**

Fg. 35 Mapp.527 (ex 66/c) ... **Fg. 35 Mapp.535 (ex 66/m)**

tutti per 1/1 quota di Proprietà

Fg. 35 Mapp.512 (ex 29/a) ... **Fg. 35 Mapp.514 (ex 431/a)**

Fg. 35 Mapp.516 (ex 478/a) ... **Fg. 35 Mapp.518 (ex 125/a)**

Fg. 35 Mapp.524 (ex 216/e) ... **Fg. 35 Mapp.536 (ex 66/n)**

tutti per ragioni di comproprietà pari a 2570/7706

destinati alle Opere di Urbanizzazione e da dismettere al Comune di Cavour in forza degli obblighi assunti nella Convenzione Edilizia ...

*... si dichiara e si prende atto che **Fg. 35 Mapp. 535** potrà essere utilizzato per cabina elettrica...*

... la vendita è fatta e accettata su Convenzione Edilizia stipulata in Cavour il 6 maggio 2005 Rep. 53935 registrato a Pinerolo il 6 maggio 2004 al numero 1380 serie IT ...

*... i mappali **Fg. 35 Mapp9.512 et Fg. 35 Mapp.524** [pervennero a] ...*

DDDDD, in dipendenza della successione del signor **FFFFF**

deceduto a Villafranca Piemonte l'08/05/1976, previo testamento olografo del 18/09/1971 pubblicato con atto a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo in data 08/07/1976 registrato a Pinerolo il 26/09/1976 al numero 2880 (Denuncia di successione numero 66 volume 514, Ufficio di Registro di Pinerolo) e succes-sivi atti di assegno in divisione a Notaio SCARABOSIO Aldo in data 22/12/1978 repertorio 22196 e repertorio 22197...

... i restanti Mappali ad entrambi i venditori in dipendenza atto a rogito BOGINO Giampiero stipulato il 19/04/1979 Rep. 7311 registrato a Pinerolo il 02/05/1979 al numero 2484 ...”

ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:

- **PdC 125/2005** rilasciato in data 29/01/2007
- **DIA** del 22/06/2007
- **PdC in Sanatoria 48/2009** del 14/12/2009 (Variante il corso d'opera al PdC 125/2005)
- **Attestazione di conformità al progetto presentato ed agibilità ai sensi art.25 comma 5bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. di fine lavori** presentata in data 7 maggio 2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

NESSUNA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:
l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**
Pertanto, l'immobile risulta **conforme e regolare**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**.
Pertanto, l'immobile risulta **conforme e regolare**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

INTEGRAZIONE DEL CTU

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

(VEDI ALLEGATO 9)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

**NON È PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE in quanto
NEI GARAGE O NEI DEPOSITI NON È PREVISTO UN SISTEMA TECNICO DI RISCALDAMENTO**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

(VEDI ALLEGATO 6)

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **06/12/2023** e protocollato in data 06/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 213025**, rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino1, agli Uffici di TORINO 2, FOGGIA, SALUZZO e PINEROLO.

In data **15/12/2023** le richieste furono inoltrate agli Uffici suddetti e protocollate

- FOGGIA in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 195280**, ottenendo risposta in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che “... *dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria a nome di ----- ESECUTATO -----*, tra gli atti privati registrati presso l'Ufficio Territoriale di Foggia non si rilevano contratti di locazione o di comodato in vigore per gli immobili indicati. Le allego comunque per completezza il contratto di locazione registrato al n. 4370 serie 3T in data 12/10/2020, per il quale risulta la risoluzione anticipata alla data del 5/8/2022.”
- CUNEO in data 18/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 192818**, ottenendo risposta Negativa in **data 27/12/2023**, con la quale il Funzionario Responsabile comunicava che “... *NON ESISTONO contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Saluzzo relativi agli immobili da voi elencati aventi come parte in causa il ----- ESECUTATO -----*”

Al momento del deposito della presente Relazione il CTU non ha ottenuto risposta alle PEC inoltrate a

- TORINO 2 ricevuta e protocollata in data 19/12/2023 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 218562**

DESCRIZIONE BENE

UI 4 BOX AUTO in Cavour (TO) v. Dante Alighieri 38
per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Cavour (TO) via Dante Alighieri 38**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Cavour, nella zona Nord-Ovest del centro abitato.

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

Catasto Fabbricati

Indirizzo catastale:	Cavour (TO) via Dante Alighieri 38 Piano S1		
BOX AUTO	Foglio 35 Particella 663 sub 30 Zona Censuaria -, Categoria /6, Classe 2, Con-sistenza 43,00 mq, Sup. Catastale 46,00 mq, Rendita 99,93 Euro --- ESECUTATO		
in capo a	nato a	il	c.f.
per la quota	1/1 di Proprietà		
Coerenze:	BOX AUTO		
	NORD ->	intercapedine su terrapieno;	
	EST ->	corridoio comune con vano scale e altra UI stesso Condomino;	
	SUD ->	Corsia di Manovra;	
	OVEST ->	altra UI stesso Condomino;	

NB 3 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. TO0379965 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 184639.1/2011)
- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale PASCHETTA MAURO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 104715 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6123.1/2011 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 07/11/2011
- COSTITUZIONE del 20/04/2010 Pratica n. TO0251979 in atti dal 20/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3014.1/2010)

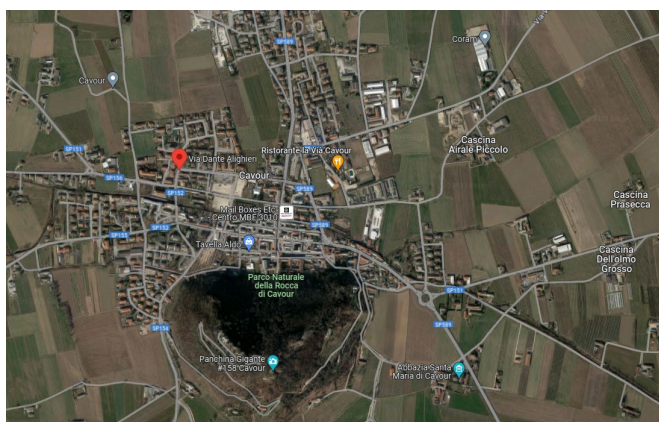
DESCRIZIONE DELLA ZONA

IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO CATASTALE

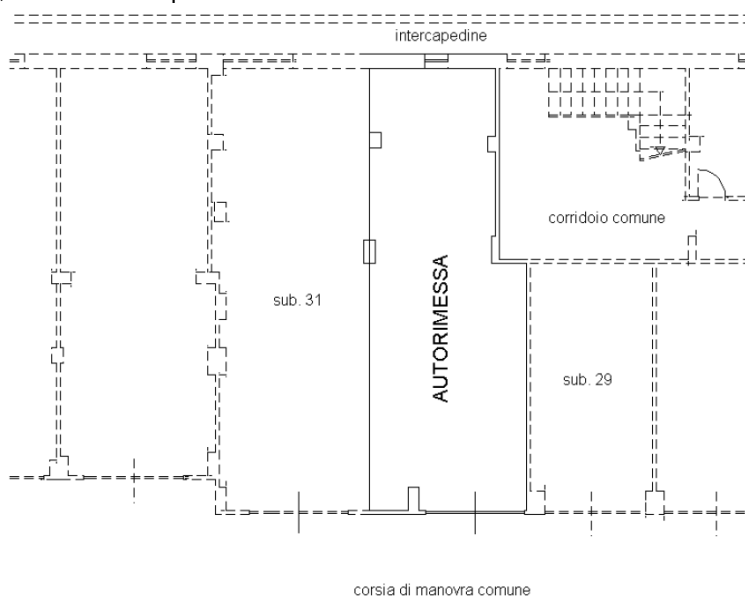
DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il fabbricato denominato Residenza Alighieri, sito nell'abitato di Cavour ha accesso pedonale da via Dante Alighieri numero 38/A ed accesso carraio da via Dante Alighieri numero 38

Il Fabbricato condominiale risale all'inizio degli anni 2000 e si erge per 2 piani f.t., oltre un piano interrato e sottotetto ed è servito da 2 scale denominate **scala A** e **scala B**, prive di ascensore

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Terra e Interrato --- SUB 30

Alla **UI 4** oggetto di esecuzione vi si accede dal passo carraio posto su strada .

Il Box Auto è posto al piano Interrato (S1) ed è composto da un unico locale, il cui accesso avviene dal portone basculante.

Dal passo carraio con portone apribile elettricamente posto al civico 38, si accede alla corsia di manovra, raggiungendo il portone basculante della presente UI.

NON è stato possibile visionare l'immobile per mancanza di chiavi

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UI 3	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
	Vani Principali – BOX AUTO	43,00	x 100%	= 43,00
	arrotondamento +/-	----	x 100 %	= ----
	Totale:	43,00		43,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

SVILUPPO VALUTAZIONE

Per la valutazione dei Beni Pignorati, si sono eseguite indagini di mercato, mirate a reperire i più frequenti prezzi medi di mercato al metro quadrato commerciale, con riferimento a compra/vendita di immobili simili a quello in esame, avvenute negli ultimi mesi, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo in considerazione l'oggetto di stima nel suo complesso, considerate le sue ubicazioni, la destinazione attuale, il periodo di stasi del mercato immobiliare.

Nella presente procedura il CTU ha stimato più immobili, adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**).

Per la **UI 4**, il CTU procederà con un metodo diverso, dal momento che i comparabili in Cavour, non garantiscono la presenza della sola vendita di Box Auto, visto che gran parte delle abitazioni sono dotate di Box Auto.

Al momento della redazione della presenta Relazione, la **UI 4** risulta occupata dall'inquilina come da contratto di cui i riferimenti a pag. 46, che il CTU ritiene scaduto, in quanto non è stato rinnovato con nuova registrazione presso l'AdE, ritenendo, pertanto, di non decurtare alcuna percentuale dalla stima che otterrà. Infine nella presente procedura, il CTU ha valutato la **UI 1** (alloggio con box auto), adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) ed ottenendo nella tabella dei valori marginali il valore al mq dell'autorimessa e, quindi, è in grado di determinare il valore di mercato della **UI 4**.

Pertanto, ne deriva che per la **UI 4** il valore al mq di mercato medio è pari a **€/mq 370,88** (euro trecento-settanta/88) e considerando che la Superficie Commerciale dell'immobile è pari 43 mq il **Valore di Mercato** risulta di € 15.947,84, che possono essere arrotondati a **€ 16.000,00** (euro sedicimila/00).

Il tutto confermato dalle

- tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 2° semestre 2022 e 1° semestre 2023;
- i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP ...)

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)

Tipologia	BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	NORMALE	
Valore minimo	€/mq 390,00	Valore massimo €/mq 580,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2022)

Tipologia	BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	NORMALE	
Valore minimo	€/mq 400,00	Valore massimo €/mq 600,00

FIAIP

Tipologia	PARCHEGGI COPERTI/BOX AUTO	Destinazione
Stato Manutenzione	BUONO STATO	
Valore minimo	€ 6.000,00	Valore massimo € 8.000,00

RIEPILOGO VALORI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 16.000,00	
Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili (pag. 45)	€ -----	
Spese condominiali (pag. 43)		€ 155,72
Valore di mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 16.000,00	

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	DESCRIZIONE	CONSI-STENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 4	BOX AUTO	mq 43,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
			€ 16.000,00	€ 16.000,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità			- € -----
	Valore di Mercato dell'immobile UI 4 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 16.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ -----
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento	- € -----
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 16.000,00