



# TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 864/2023

## **Esecuzione Immobiliare**

Giudice Esecuzione

**Dott.ssa Anna Castellino**

Creditore Procedente

**MARTE SPV s.r.l.**

Con sede in Via Vittorio Alfieri n. 1 – 31015 Conegliano (TV)

Debitore



**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

<b>Trascrizione atto pignoramento</b>	del 06 dicembre 2023	N. ri 24526
---	----------------------	----------------

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

<b>QUOTA COLPITA</b>	1/1
<b>DESTINAZIONE</b>	<p>1 - Abitazione suddivisa su tre piani in categoria catastale A/3 così composta:</p> <p>Al piano seminterrato (1° f.t.): cantina;</p> <p>Al piano rialzato-primi (2° f.t.): cucina, ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, disimpegno, secondo locale ripostiglio, camera da letto e bagno.</p> <p>Al piano secondo (3° f.t.): disimpegno, camera da letto</p> <p>Oltre balconi esterni e area cortilizia comune.</p> <p>2 - Locale deposito in categoria catastale C/2 al piano terreno composto da un unico locale accessibile dal cortile comune.</p> <p>10080 Strada Camborgetti Ballada n. 28 – Bricherasio (TO)</p>
<b>DATI CATASTALI</b>	N.C.E.U. u.i n°1- Foglio 16 Mappale 332 Sub. 1 (A/3) u.i n°2- Foglio 16 Mappale 332 Sub. 2 (C/2)

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 61.920,00</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 52.600,00</b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> Corrisponde
<b>Comproprietari non esegutati:</b> Non sussistono
<b>Documentazione ex art. 567cpc:</b> Conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> Sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> Non sussistono vincoli di trasferibilità
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
<b>Stato di occupazione:</b> occupato dall'esecutato

## Sommario

0.	Premessa .....	7
1.	UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2.	ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' .....	15
3	DESCRIZIONE BENI PIGNORATI .....	19
4	OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI .....	20
5	ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ....	21
6	SPESE CONDOMINIALI.....	23
7	PRATICHE.....	23
8	REGOLARITA' EDILIZIA.....	28
9	VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	35
10	PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); .....	39
11	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	40

Il sottoscritto dott. ing. Fabio Barbero, nato a Ivrea (TO) il 09.05.1976, studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 9702L, nominato Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;*

- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

## **0. Premessa**

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, previo accordo con l'IVG nominato custode del bene pignorato e dopo aver quest'ultimo ottenuto autorizzazione all'accesso forzoso, ha provveduto a concordare con il medesimo la data del sopralluogo.

Il sopralluogo è avvenuto, come da programma, in data 26 luglio 2024 alle ore 11.40 alla presenza della del geom. G. Gamberro, tecnico da me delegato. L'accesso veniva consentito volontariamente dall'esecuta [REDACTED] e pertanto non si rendeva necessario accedere forzosamente all'immobile.

Copia del verbale delle OOPP è allegata al presente elaborato.

\*\*\*

## **1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Bricherasio (TO) e risultano essere un fabbricato di civile abitazione edificato a 3 piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile ed un locale ad uso deposito al piano terreno, entrambi con accesso da Strada Camborgetti Ballada n. 28 ed identificati catastalmente come segue:

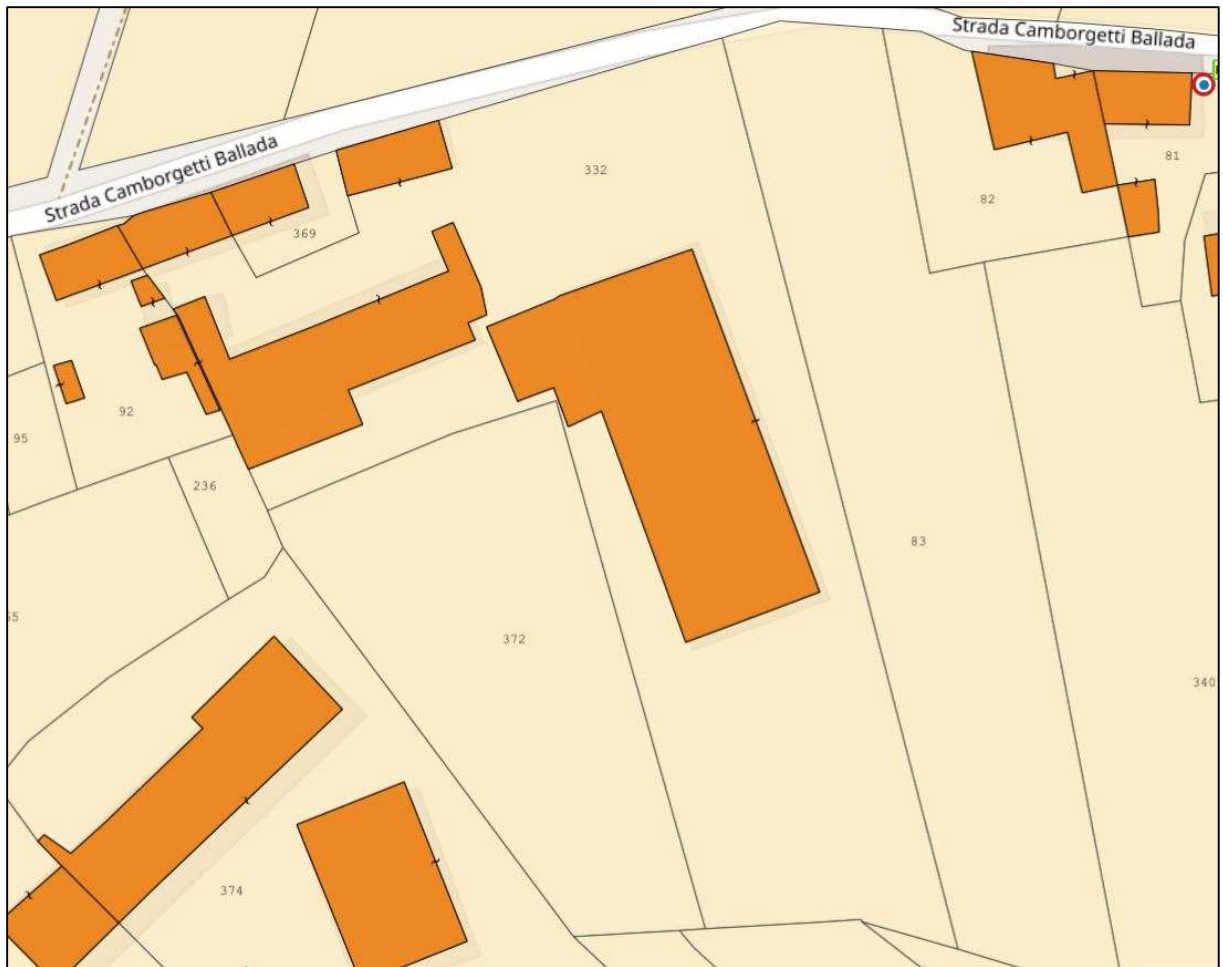
- 1 N.C.E.U. Fg. 16, Mapp. 332, Sub. 1 (A/3) di superficie catastale 142 mq - Strada Camborgetti Ballada n. 28 (TO) – P. T-1-2.
- 2 N.C.E.U. Fg. 16, Mapp. 332, Sub. 2 (C/2) di superficie catastale 41 mq - Strada Camborgetti Ballada n. 28 (TO) – P. T.



*Fig. 1 – Comune di Bricherasio  
Strada Camborgetti Ballada n. 28 (fonte Google Maps)*

Si riporta un estratto di mappa catastale per una maggiore chiarezza espositiva.





***Fig. 2 – Comune di Bricherasio***  
***Estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato***  
***N.C.T. Fg. 16 Mapp. 332.***

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

○ Al Catasto Urbano:

- 1 - Foglio 16, Mappale 332, Sub. 1 (A/3), P. T – 1 – 2, Strada Camborgetti Ballada n. 28 – Bricherasio (TO)
- 2 - Foglio 16, Mappale 332, Sub. 2 (C/2), P. T, Strada Camborgetti Ballada n. 28 – Bricherasio (TO)

N.B. I fabbricati in oggetto hanno in visura catastale dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità a seguito di domanda con prot. n. 17500 del 19/10/2011 riferita a fg 16 n. 91 sub 3 (non oggetto di pignoramento). In caso di aggiudicazione da parte di un soggetto non titolare di diritto si dovrà procedere alla cancellazione della nota

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Sez. Urb.	foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
-	16	332	1	A/3	2	6 vani	142 mq	€ 213,81
-	16	332	2	C/2	2	33 mq	41 mq	€ 22,16

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

Fabbricato rurale in categoria catastale A/3 elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, così composto:

**Bene n. 1: N.C.E.U. Fg. 16 Mapp. 332 Sub. 1 (A/3)**

- Al piano seminterrato (1° f.t.): cantina;
  - Al piano rialzato-primi (2° f.t.): cucina, ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, disimpegno, secondo locale ripostiglio, camera da letto e bagno.
  - Al piano secondo (3° f.t.): disimpegno, camera da letto
- Oltre balconi esterni e area cortilizia comune.

**Bene n. 2: N.C.E.U. Fg. 16 Mapp. 332 Sub. 2 (C/2)**

- Locale deposito in categoria catastale C/2, appartenente allo stesso fabbricato, al piano terreno composto da un unico locale accessibile dal cortile comune.

Coerenze fabbricato: a ovest mappale 92, a sud mappale 332 sub 4 (BCNC), a est mappale 369, a nord strada pubblica Camborgetti Ballada, tutti appartenenti al foglio 16.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale:

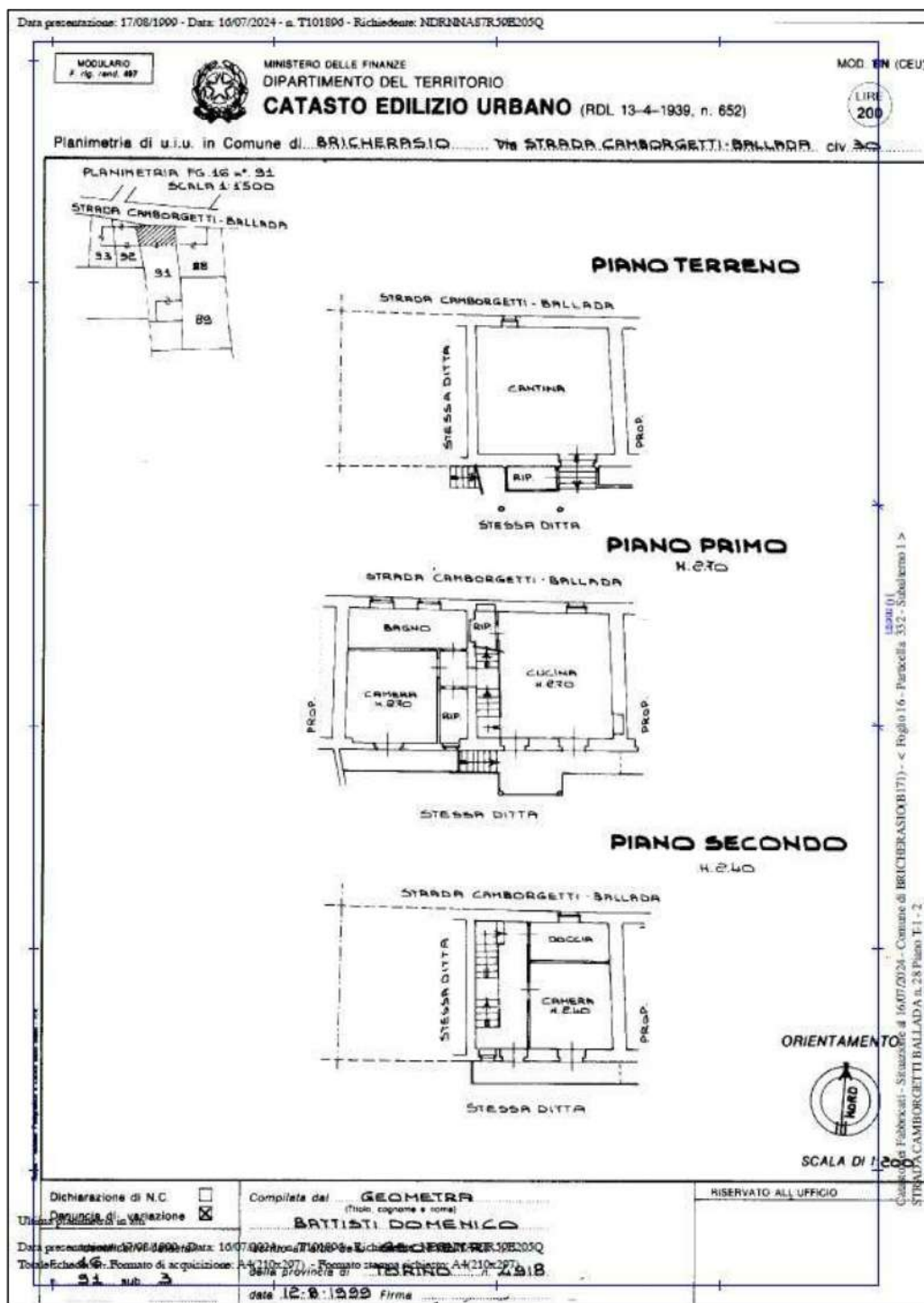


Fig. 3 –Bene n. 1-NCEU Fg. 16 Mapp. 332 Sub. 1 (A/3)

P. T-1-2

*N.C.E.U. Fg. 16 Mapp. 332 Sub. 1 (A/3)*

Data presentazione: 17/08/1999 - Data: 16/07/2024 - n. TI01896 - Richiedente: NDRNNASTR50E205Q

MOD. **EN** (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRICHERASIO** Via **STRADA CAMBORGETTI-BALLADA** civ. **30**

PLANIMETRIA FG. 16 n. 31  
SCALA 1:1500

STRADA CAMBORGETTI-BALLADA

55 52 89 89

**PIANO TERRENO**

STRADA CAMBORGETTI-BALLADA

DEPOSITO  
N. 270

STESSA DITTA

STESSA DITTA

PROF.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1500

Dichiarazione di N.C. ☐ ☒ **PRINCIPALE di variazione**

Completata dal **GEOMETRA**  
(Titolo cognome e nome)  
**BATTISTI DOMENICO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/08/1999 - Data: 16/07/2024 - n. TI01896 - Richiedente: NDRNNASTR50E205Q

Totale foglio: **4** - Fogliato di acquisizione: **AA(210-297)** - Fogliato stesso acquirente: **AA(210-297)**

n. **31** sub. **4**

data **12-8-1999** Firma

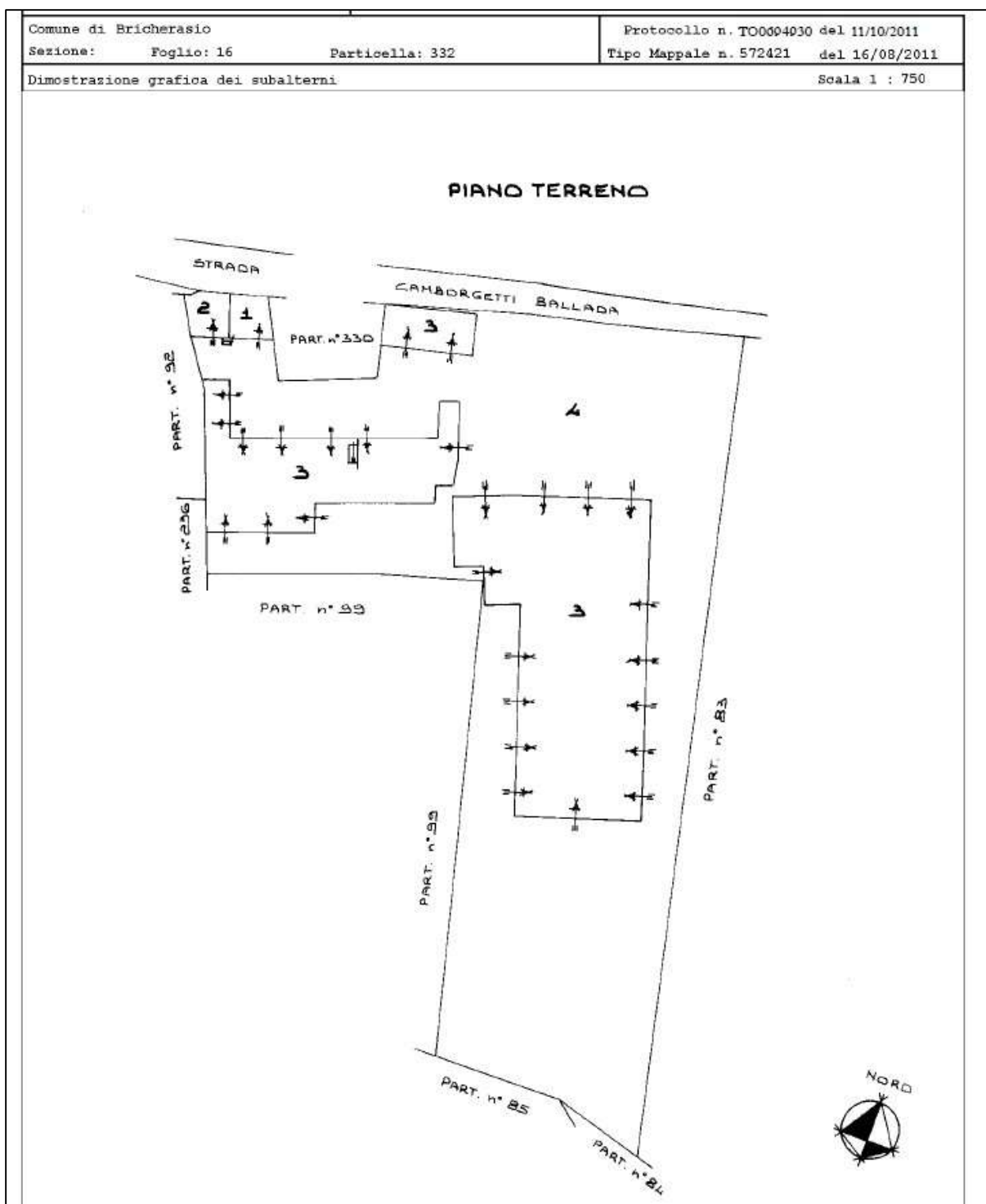
data **16-7-2024** Firma

Scala di **1:1500**

Caseggiato Fabbricati - Situazione al 16/07/2024 - Comune di BRICHERASIO (11) - c. Foglio 16 - Particella 332 - Subalterno 2 x STRADA CAMBORGETTI-BALLADA n. 28 Piano T

*Fig. 4-Bene n. 2-NCEU Fg. 16 Mapp. 332 Sub. 2 (C/2)*

*P. T*



*Fig. 5– Estratto elaborato planimetrico prot. TO0694930 del 11/10/2011*

*N.C.T. Fg. 16 Mapp. 332*

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune BRICHERASIO		Sezione	Foglio 16	Particella 91	Tipo mappale 572421	del: 16/08/2011
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
Comune BRICHERASIO		Sezione	Foglio 16	Particella 332	Tipo mappale 572421	del: 16/08/2011
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	strada camborgetti ballada	28	T-1 - 2			ABITAZIONE
2	strada camborgetti ballada	28	T			LOCALE DI DEPOSITO
3	strada camborgetti ballada	28	S1-T - 1			AZIENDA AGRICOLA
4	strada camborgetti ballada	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE COMUNE AI SUB. 1,2,3)

*Fig. 6 – Elenco subalterni N.C.T. Fg. 16 Mapp. 332*

## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento degli immobili censiti al Catasto Urbano del Comune censuario di Bricherasio, identificativi:

- 1 Foglio 16, Mappale 332, Sub. 1 (A/3)
- 2 Foglio 16, Mappale 332, Sub. 2 (C2)

risulta trascritto in data 06 dicembre 2023 al Reg. Gen. N. 9798 e Reg. Part. N. 7951 presso la Conservatoria di Pinerolo; dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

➤ in piena proprietà, per le ragioni di 1/1 dell'esecutato sig.:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi. Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, esso pervenne al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di:

- 1) **ATTO:** atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Marinone in data 23 settembre 1981, rep. N° 304/63, trascrizione presso la Conservatoria di Pinerolo del 20 ottobre 1981 al Reg. Gen. N° 6882 Reg. Part. N° 5874.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CONTRO SOGG. N° 2:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CONTRO SOGG. N° 3:** [REDACTED]

[REDACTED]

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED]

████████████████████ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobile nella formalità: N.C.E.U. Fg. 16 Mappale 91 Sub. 2 (A/4)– Bricherasio (TO).**

██ l'immobile pervenne con titolo anteriore al ventennio.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al

- **NCEU Foglio 16 mappale 332 Subalterno 1 (A/3)** è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 1 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 1 dal 08/05/2013**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2013 Pratica n. TO0168422 in atti dal  
08/05/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 49969.1/2013)

- **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 1 dal 06/10/2011**

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/10/2011 Pratica n.  
TO0689344 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
267445.1/2011)

Variazioni intercorse anteriori al ventennio:

- **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 3 dal 19/12/2001**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2001 Pratica n. 767368 in  
atti dal 19/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26132.1/2001)

- **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 3 dal 17/08/1999**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/1999 in atti dal 17/08/1999 DIVISIONE  
RISTRUTTURAZIONE (n. L07624.1/1999)



➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 01/01/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 23/09/1981**

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1981 in atti dal 17/08/1999  
VENDITA (n. 11535/1982)

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 10/08/1981**

Dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/08/1981 in atti dal  
17/10/1997 CLS NOT COLL 11090/97 (n. 42/1981)

➤ **Tipo P Anno 1981 Protocollo 42 dal 10/08/1981**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/08/1981 in atti dal 30/06/1987

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al

- **NCEU Foglio 16 mappale 332 Subalterno 2 (C/2)** è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

➤ **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 2 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

➤ **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 2 dal 14/05/2013**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/05/2013 Pratica n. TO0177196 in atti dal 14/05/2013  
INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 58786.1/2013)

➤ **Foglio 16 Mappale 332 Subalterno 2 dal 06/10/2011**

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/10/2011 Pratica n.  
TO0689349 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
267444.1/2011)

Variazioni intercorse anteriori al ventennio:

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 4 dal 19/12/2001**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2001 Pratica n.

767368 in atti dal 19/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26132.1/2001)

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 4 dal 17/08/1999**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/1999 in atti dal 17/08/1999 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. L07624.1/1999)

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 01/01/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 23/09/1981**

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1981 in atti dal 17/08/1999 VENDITA (n. 11535/1982)

➤ **Foglio 16 Mappale 91 Subalterno 2 dal 10/08/1981**

Dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/08/1981 in atti dal 17/10/1997 CLS NOT COLL 11090/97 (n. 42/1981)

➤ **Tipo P Anno 1981 Protocollo 42 dal 10/08/1981**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/08/1981 in atti dal 30/06/1987

### **3 DESCRIZIONE BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un antico cascinale risalente verosimilmente alla fine dell'800 primi del '900. Il fabbricato è ubicato in strada Camborgetti Ballada n. 28 e dista circa 5 km dal centro di Bricherasio e presenta, allo stato attuale, annotazione catastale di ruralità essendo utilizzato dall'esecutato, unitamente ad altri beni insistenti sullo stesso mappale e non oggetto del presente pignoramento, per la propria attività agricola imprenditoriale.

All'immobile si accede tramite accesso carraio dalla via pubblica ed è disimpegnato dal bene comune non censibile (sub 4) ai sub. 1, 2 e 3.

Il fabbricato, a 3 piani f.t. oltre a sottotetto non abitabile, presenta struttura portante in elevazione in muratura, soffitti in parte a volta in muratura in parte in laterocemento, copertura a due falde inclinate con orditura in legno e manto di tegole.

Gli immobili pignorati sono costituiti rispettivamente da un'abitazione di tipo civile (PT-1-2) e da un locale uso deposito al PT.

L'abitazione di tipo civile è così composta:

- Al piano seminterrato (1° f.t.), accessibile dall'area cortilizia comune mediante scala esterna, locale uso cantina;
- Al piano rialzato-primi (2° f.t.), accessibile da scala esterna disimpegnata su balcone, locale unico ad uso ingresso e cucina oltre piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.
- Al piano primo (2° f.t.), ammezzato rispetto al piano della cucina, accessibile a metà della scala interna, disimpegno, locale uso ripostiglio, camera da letto matrimoniale e bagno.
- Al piano secondo (3° f.t.), disimpegno e ampia camera da letto.

Gli immobili pignorati sono stati ristrutturati completamente nel 1998/1999 e apparivano al momento del sopralluogo in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Le finiture interne si presentavano in buono stato, le pareti rasate e verniciate, i pavimenti in ceramica, i serramenti in legno con vetro camera dotati di gelosie.

L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo con terminali di erogazione a radiatori e generatore a biomassa.

Gli impianti elettrico ed idraulico risultano verosimilmente risalenti alla ristrutturazione degli anni '90 e funzionanti.

Al piano terreno, con accesso esterno, attraversando il cortile di cui al sub. 4 (Bene comune non censibile ai sub 1,2 e 3) è ubicato il locale catastalmente individuato in categoria C/2. Esso risulta costituito da un unico locale ad uso deposito, con accesso carrabile. Il portone di accesso è in ferro, la pavimentazione è di tipo battuto in cls ed è dotato di impianto elettrico.

Sul posto sono state rilevate difformità urbanistiche di cui si tratterà dettagliatamente nel seguito.

#### **4 OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI**

In data 26 luglio 2024, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dall'esecutato. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio territoriale di Pinerolo, non risultano contratti registrati relativamente agli immobili pignorati.

\*\*\*

## **5 ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.**

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. i Pinerolo, alla data del 19/08/2024, non si rilevano ulteriori formalità rispetto a quelle già individuate in atti. Con il decreto di trasferimento, dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 15 novembre 2013, rep. N° 24526, trascrizione del 06 dicembre 2023 al Reg. Gen. N° 9798 Reg. Part. N° 7951.

**CONTRO SOGG. N° 1** [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** MARTE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV)

CF: 04634710265 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U.: Fg. 16 Mappale 332 Sub. 1 (A/3) – Fg. 16 Mappale 332 Sub. 2 (C/2) - Bricherasio (TO)**

N.B.: La sopraindicata formalità colpisce esclusivamente i beni oggetto di procedura e pertanto dovrà esserne ordinata la cancellazione totale.

- 2) **ATTO:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Torino in data 19 giugno 2022, rep. N° 4509 iscrizione del 2 agosto 2023 al Reg. Gen. N° 6699 Reg. Part. N° 747.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** MARTE SPV S.R.L. in qualità di creditore ipotecario, con sede in CONEGLIANO (TV) CF: 04634710265 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U.: Fg. 16 Mappale 332 Sub. 1 (A/3), Fg. 16 Mappale 332 Sub. 2 (C/2) – Bricherasio (TO)**

N.B.: La sopraindicata formalità colpisce esclusivamente i beni oggetto di procedura e pertanto dovrà esserne ordinata la cancellazione totale.

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

\*\*\*

\*\*\*

## 6 SPESE CONDOMINIALI

Da verifiche effettuate e limitatamente a quanto potuto appurare, nei limiti del mandato conferito, non si rilevano spese relative a parti comuni.

## 7 PRATICHE

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bricherasio, sono state messe a disposizione del CTU le pratiche edilizie relative all'intero fabbricato, risalente ad epoca anteriore alla data del 1° settembre 1967, di seguito elencate:

- C.E. 53/98 Istanza di presentazione prot. n. del 17/03/1983 per *“Recupero di ex infrastruttura agricola ed opere di manutenzione straordinaria”* rilasciata al [REDACTED] in data 18/08/1998.
- D.I.A. n. 226 prot. n. 6191 del 21/06/1999 per *“Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 53/98”*.
- Abitabilità-Agibilità prot. 8254 del 31/08/1999.

Urbanisticamente l'immobile pignorato ricade in zona “A”- area a destinazione agricola (art. 21 N.d.A.).

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



**Fig. 6 - Estratto P.R.G.C. – Strada Camborgetti Ballada n. 28**



**Fig. 7 - Legenda Estratto P.R.G.C**



**Art. 21 - CONTENUTI DELLE NORME DI AREA**

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = storica, b = edificata, c = completamento, n = nuovo impianto); il numero identificativo eventuale individua l'area cartografata.
3. Per quanto concerne le distanze valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) Per quanto si riferisce alle distanze dalle strade pubbliche salvo espresse linee di arretramento contenute nelle tavole di Piano, vale il disposto del citato D.P.R. n.° 495/1992 con un minimo assoluto di mt. 6,00, per le aree interne al centro abitato come definito al prec. art.12/4 per le strade classificate E e F. (N.B.:le tavole P3 indicano esclusivamente le strade E).
  - b) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato con atto pubblico. I bassi fabbricati potranno essere edificati a confine quando la loro altezza max non superi l'altezza massima di 2,50 mt.
  - c) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.C., dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 5.
  - d) A tali distanze potrà essere derogato in sede di S.U.E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma.
  - e) La distanza dall'edificio è misurata perpendicolarmente al fronte dell'edificio stesso; sono esclusi da tale computo fregi, cornicioni, balconi aggettanti non oltre mt.1,50.
4. Per quanto riguarda le aree produttive (P) valgono le seguenti norme specifiche:
  - a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie territoriale nelle aree Pc e Pn oggetto di S.U.E. e 10% della fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.
  - b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp).
  - c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
5. In tutte le aree normative classificate dal presente P.R.G.C. valgono i disposti della L. 64/1974 "Provvedimenti .... per le zone sismiche" e successive norme relative.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
21/1	Area a Destinazione Agricola	A
Caratteri dell'area	Aree utilizzate ai fini agricoli	
Obiettivi del Piano	1° comma art.25 L.R.56/77 con specificazioni delle Prescrizioni	
Destinazioni d'uso (art.10)	A1 ,A2,A3,A4,A5,T3 S2-S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),f),g)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto con atto d'obbligo ai sensi dell'art.25 L.R.56 7°e 8° comma	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Rc mq/mq.1/3 D confini mt.5	

If mc/mq. (1) H = mt. 7,50

Np n.° 2

(1) art.25 L.R. 56/77 12° comma e seguenti

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I permessi di costruire sono rilasciati ai soggetti previsti dall'art.25, 3° e 4° comma L.R. 56/77.

Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole alla data del 31.12.2010, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a)b)c) e d) senza aumento di volume del prec. art.9 e possono essere destinati ad usi civili RI-R3-T1 (limitatamente ai pubblici esercizi ed all'artigianato di servizio) – T4 con permesso di costruire oneroso soltanto se dotati di efficienti allacciamenti ai pubblici servizi e previo reperimento degli standard. A parziale deroga di quanto previsto al punto 7 dell'art. 21/24 delle N.T.A. tali standard, a scelta dell'Amministrazione comunale, potranno essere reperiti in aree da assoggettare ad uso pubblico disciplinato con convenzione in misura anche superiore al 25%.

Si precisa che il termine "artigianato di servizio", limitatamente alla presente scheda, vuole ricomprendere le attività di panettiere, parrucchiere, idraulico, elettricista, fabbro, falegname, muratore e simili, le cui lavorazioni rispecchino un carattere prettamente artigianale, e dove l'artigiano svolge in misura prevalente il proprio lavoro nel processo produttivo, escludendo da lavorazioni di tipo seriale od organizzazioni di tipo aziendale, e comunque a stretto servizio della residenza.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti devono avvenire senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro e dei caratteri tipologici dei prospetti; tali interventi non possono comportare la demolizione del fabbricato esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. Il recupero alla destinazione "artigianato di servizio" è comunque da ritenersi escluso per i fabbricati ricadenti anche solo parzialmente all'interno delle aree che le Tavole n. P2a/g "Carta di sintesi geologica – Centro abitato" e P2b/g "Carta di sintesi geologica – San Michele" del P.R.G.C. vigente individuano come "Aree gravate da condizionamenti negativi ai fini urbanistici – Classe III ex Circolare P.G.R. n. 7/LAP".

Nei limiti della volumetria prescritta il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinato dal n.° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella allegata. Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. e 150 mc. per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc.300. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare un volume di mc. 1500.

Sono ammesse inoltre attività per il tempo libero T3 compatibili con la coltivazione dei fondi che non comportino sostanziali trasformazioni del suolo.

Sono comunque ammesse attrezzature per il tempo libero (T3) quali pertinenze alla residenza o commisurate all'attività agroturistica.

5) Per le aree agricole boscate e soggette a vincolo idrogeologico individuate in cartografia si rimanda al regime autorizzativo di cui al precedente art.13/2, 13/3.

6) Le aree agricole comprese nella Zona Montana ancorché non gravate da più gravi limitazioni di carattere idrogeologico, individuate nella tav. P2, possono essere urbanizzate subordinatamente alla redazione di una specifica relazione geologico-tecnica, allegata alla richiesta di permesso di costruire, rivolta all'accertamento della compatibilità delle opere in progetto, soprattutto in riferimento alla stabilità dei versanti interessati all'intervento.

7) Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa l'autorizzazione per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alle seguenti condizioni:

- a - La superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita;
- b - l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 6;
- c - le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.) e da confini, e mt. 15 dalle sponde fluviali salva autorizzazione ai sensi della L.R. 20/89;
- d - sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque.

I soggetti di cui all'art. 25, 4° comma, L.R. 56/77, possono essere autorizzati alla costruzione di bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli con sup. coperta non sup. a 15 mq. e H. non superiore a mt.2,30 all'imposta del tetto con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo, quale pertinenza dichiarata con atto unilaterale dei fondi coltivati sup. a mq. 3.000. Tali edifici saranno in muratura finita ad intonaco civile e copertura in tegole in laterizio. Detti edifici sono assentibili nelle aree di cui al precedente art. 13 con le procedure in esso previste.

I fabbricati adibiti al ricovero di animali devono rispettare una distanza minima di mt.10 dall'abitazione del conduttore dell'azienda e di mt.30 da altri edifici o aree residenziali. Le distanze previste per le concimaie sono quelle indicate dalle disposizioni legislative vigenti.

Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi di tipo a), b), c) senza aumento di volume, sono ammessi interventi di tipo d), e), f) in caso di cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento.

In aree poste in fregio alle strade comunali possono essere attrezzati luoghi di sosta asserviti ad uso pubblico con arredi fissi e mobili come punti acqua, tavoli, panche e servizi igienici nel rispetto delle procedure di legge.

Gli ambiti gravati da condizionamenti negativi dalle Tavv. P2a/g e P2b/g sono inedificabili; i manufatti in essi presenti sono soggetti alle disposizioni dell'art. 12/8.»

**TABELLA AREE "A"**

		<u>Culture</u>
Tipo		Giornate ha/anno
1.	MAIS	24
2.	GRANO	24
3.	PRATO	24
4.	ORTO INTENSIVO	650
5.	ORTO PIENO CAMPO	200
6.	FRUTTETO	170
7.	VIGNETO	200
8.	NOCCIOLETO	70
9.	PASCOLO	7
10.	FRAGOLE	350
11.	VIVAIO FLORO-FRUTTIC.	550
12.	COLTURE FLORICOLE IN PIENO CAMPO	450
13.	PIOPPETO E CASTAGNETO	8
14.	COLTURE DI SERRA	5000
15.	BOSCO CEDUO	3

Allevamenti animali

Tipo	Giornate capo/anno
VACCHE	12
BOVINI DA CARNE	5
EQUINI	6
OVINI	4
AVICOLI	0,05
CUNICOLI	0,02
ALVEARI STANZIALI	2

Il computo degli addetti deriva dalla seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

dove

S = superficie delle colture in ha;

A = n.° dei capi animali in allevamento

G = giornate lavorative per ettaro di colture o capo animale

287= giornate lavorative anno per addetto.

## 8 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso atti presso l'ufficio tecnico comunale e dell'agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio, è stata reperita la seguente documentazione:

- Planimetria catastale del 17/08/1999 prot. T101896 ultima in atti
- CE n. 53/98 e successiva variante DIA 226/99.

Dal momento in cui non vi è corrispondenza tra quanto descritto in atto di provenienza e quanto licenziato con CE n. 53/98 e successiva variante DIA 226/99, si è proceduto ad accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate effettuando una visura storica della planimetria, reperendo:

- Planimetria catastale del 10/08/1981 prot. 42 e menzionata nel titolo di provenienza dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto alla pratica D.I.A. n. 226 prot. n. 6191 del 21/06/1999 per *“Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 53/98”* e che si riportano nel seguito in modo dettagliato.

Inoltre si rileva difformità e mancanza dei titoli abilitativi rispetto alla planimetria catastale del 10/08/1981 prot. 42 e menzionata nell'atto di compravendita con cui l'esecutato acquistava gli immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta nel seguito planimetria catastale allegata all'atto:



MOD. 38  
10125  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1981, N. 40)  
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BEICHERASIO** Via **Comborgetto Ballade**  
Data **10/08/1981**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TORINO**

**SCHEDA B**

**Piano Piano Terzo**  
240 240

**Piano Piano Primo**  
315 290 290

**Piano Piano Secondo**  
260

**Legenda di Rappres.**  
Scala 1:1500

**ORIENTAMENTO**  
H

**SCALA DI 1:200**

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI ALL'UFFICIO**

DATA **10/08/1981**  
PROT. N° **42**

Completata dal Geometra **COCCOLO DIEGO**  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino  
DATA **30.7.1981**  
Firma: *[Firma]*

**GEOMETRA COCCOLO DIEGO**  
ALBO 5128

Fig. 8 – planimetria catastale del 10/08/1981 prot. 42

Nella planimetria allegata all'atto, l'immobile si presentava nella seguente consistenza:

- *“Locale di sgombero, cantina e ripostiglio al piano terreno, locale di sgombero, cucina e una camera al primo piano e da due camere al secondo piano”*

La CE 53/98 e successiva DIA in variante, presentano diversa distribuzione rispetto a quanto indicato in atto e dunque si riscontra mancanza di titoli abilitativi che portavano all'autorizzazione della situazione “di fatto” al 1998 rispetto alla situazione del 1981.

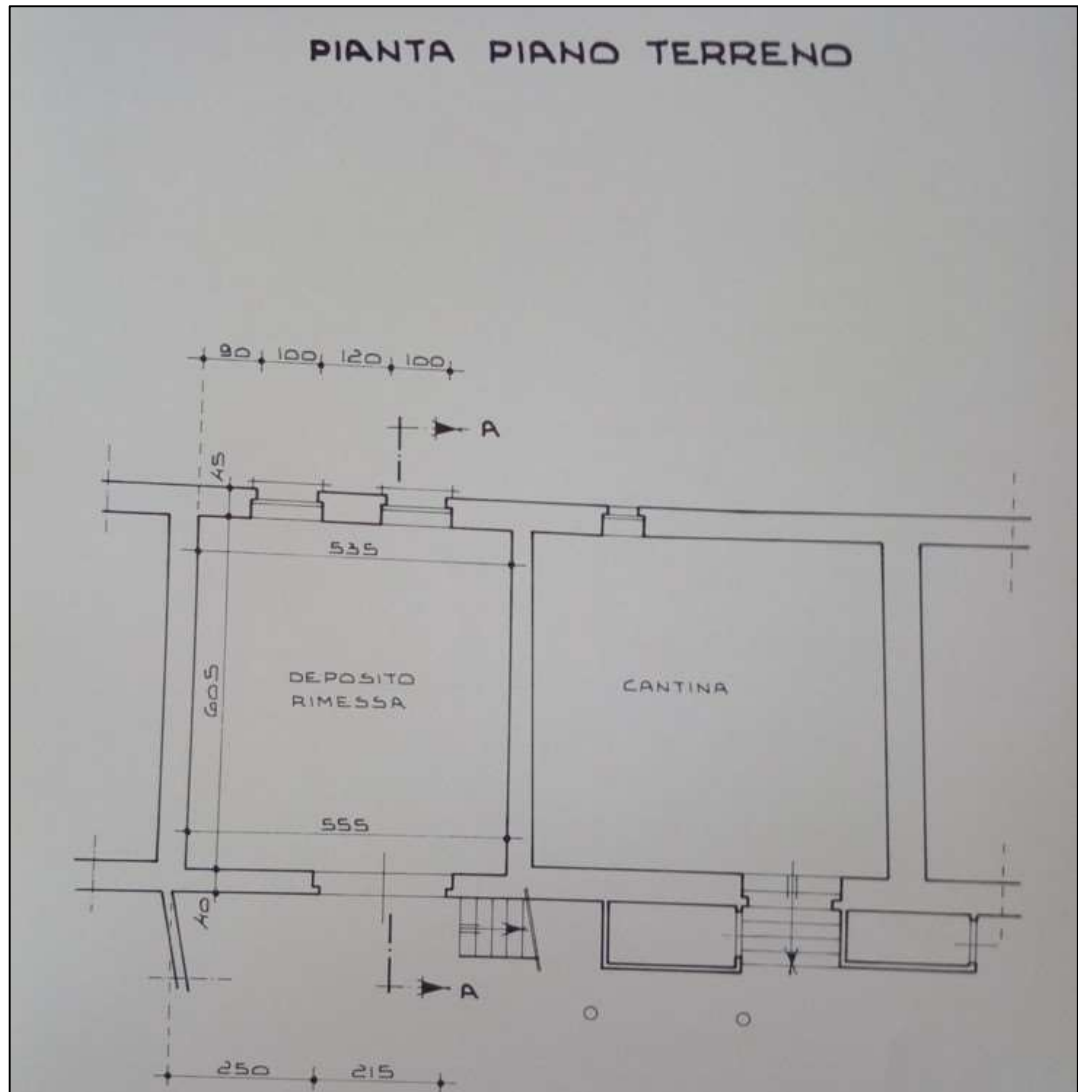
Le difformità rilevate rispetto alla CE 53/98 e successiva DIA in variante riguardano:

- Scala interna con diversa distribuzione delle alzate;
- Assenza del bagno al piano secondo, presenza di locale unico ad uso camera da letto con altezza di 2,40 m.
- Locale cucina, al piano rialzato-primi, presenta altezza interna misurata di 2,65 m circa.

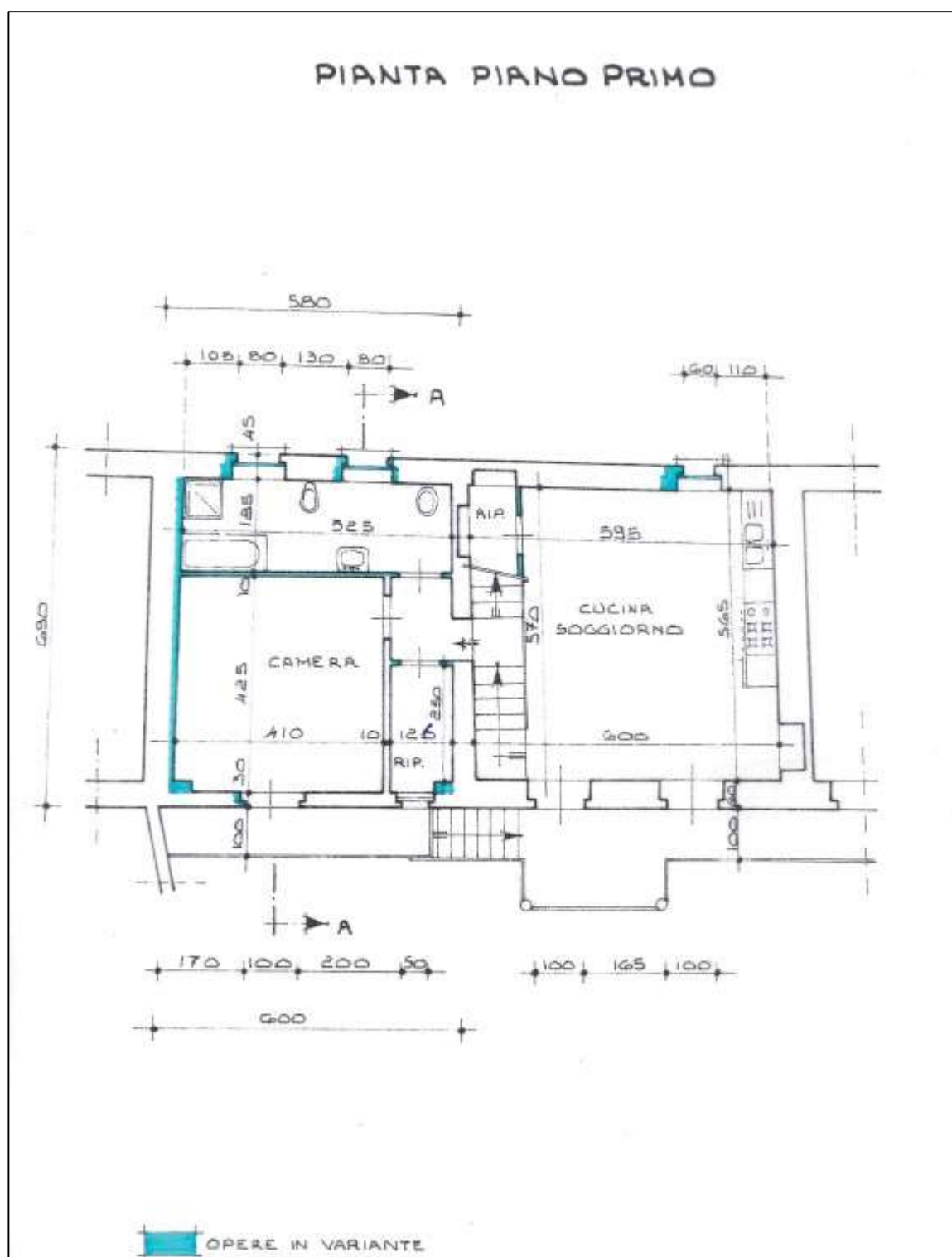
Si fa notare che sulle tavole di progetto allegate alla CE n. 53/98 e successiva DIA in variante riguardante esclusivamente interventi sulla porzione ovest, non ci sono informazioni circa la porzione di edificio in cui è ubicata la cucina (ad est); l'altezza del locale cucina riportata in planimetria catastale del 10/08/1981 prot. 42 è di 2,90 m mentre è indicata a 2,70 m nella planimetria catastale del 17/08/1999 prot. n. T101896. Pertanto non è possibile stabilire con certezza la data di realizzazione del solaio della cucina (laterocemento) ma è possibile desumere verosimilmente che sia stato realizzato dopo il 1981. Nel caso di specie, l'altezza del locale rientrerebbe in tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis DPR 380/01 e smi comma 1-ter) ma è soggetta ad accertamento di conformità in quanto non vi sono titoli abilitativi in continuità. Inoltre non sono state fornite e/o rinvenute pratiche di denuncia delle opere in c.a. relativamente al solaio del piano rialzato-primi locale cucina e pertanto occorrerà procedere alla verifica di sicurezza ai sensi del par. 8.3 delle NTC 2018.

Per quanto riguarda la dimensione e forma della scala (n. pedate-alzate) occorre presentare accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01 e smi.

Per quanto riguarda il piano secondo non essendoci le altezze minime per i requisiti igienico-sanitari non è possibile destinare la camera a locale abitativo.

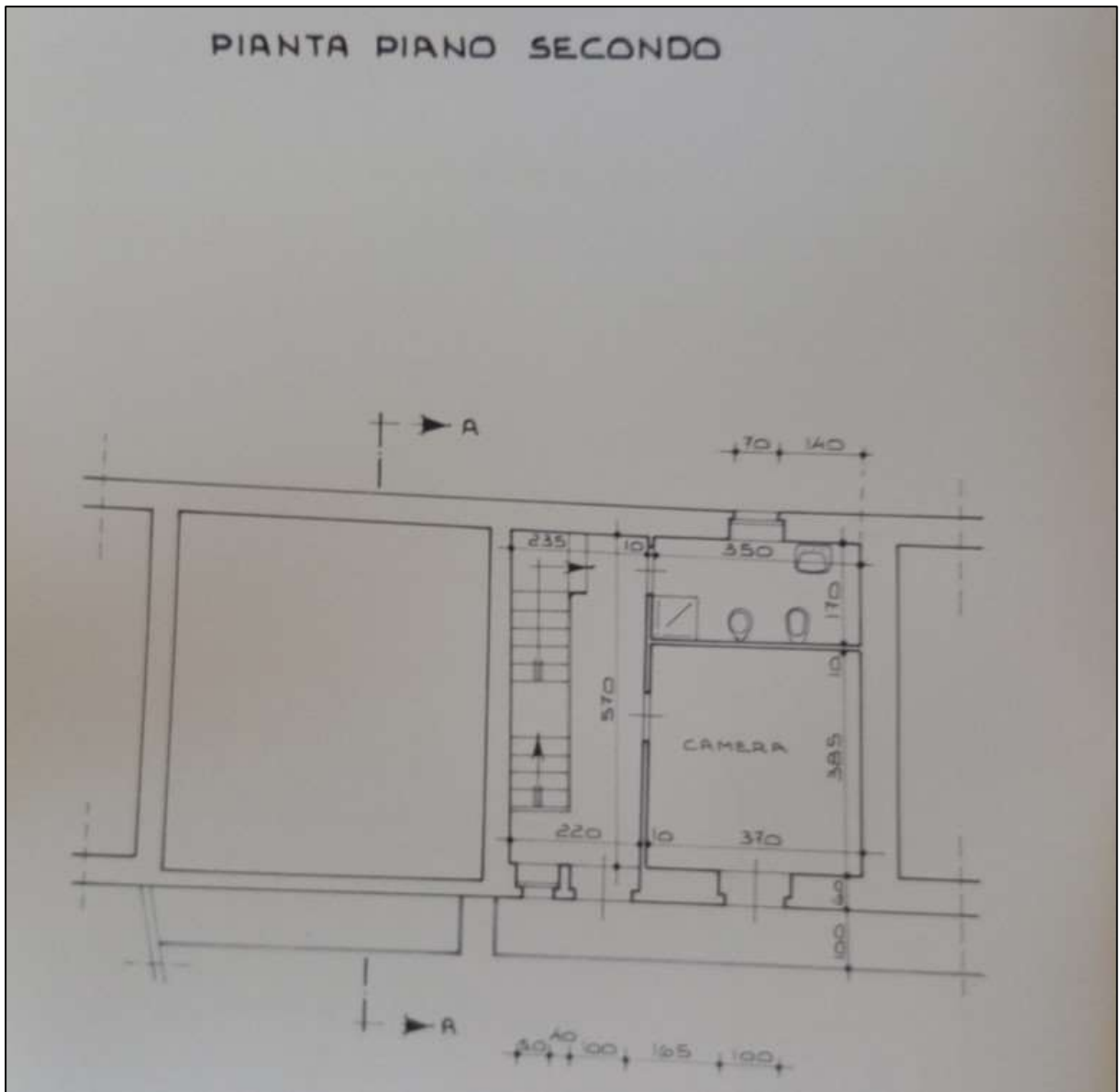


*Fig. 9 Estratto da tavola D.I.A. n. 226 prot. n. 6191 del 21/06/1995*



*Fig. 10 Estratto da tavola D.I.A. n. 226 prot. n. 6191 del 21/06/1995*





*Fig. 11 Estratto da tavola D.I.A. n. 226 prot. n. 6191 del 21/06/1999*

Le irregolarità sopra citate possono essere sanate mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria è stimabile in € 6.000,00 inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 600,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Per l'immobile oggetto di procedura ad uso abitativo non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale.

Il costo stimato per la verifica di sicurezza ai sensi del par. 8.3 delle NTC 2018 e denuncia tardiva opere in c.a. (solaio cucina) è quantificabile in € 2.500,00.

Totale costi stimati di regolarizzazione € 9.350,00 oltre accessori di legge.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto esso occorre nei seguenti casi:

- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che non sia di pertinenza di un edificio qualsiasi sia la sua superficie;
- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che costituisce pertinenza di un edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano se di superficie uguale o superiore a 5.000 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

## 9 VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Per facilitare la vendita si propone la vendita nel seguente lotto:

### LOTTO UNICO

#### **Bene n. 1**

Fabbricato di civile abitazione edificato a tre piani f.t. in categoria catastale A/3 così composto:

Al piano seminterrato (1° f.t.): cantina;

Al piano rialzato-primario (2° f.t.): cucina, ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, disimpegno, secondo locale ripostiglio, camera da letto e bagno.

Al piano secondo (3° f.t.): disimpegno, camera da letto

Oltre balconi esterni e area cortilizia comune.

N.C.E.U. Foglio 16, Mappale 332, Sub. 1 (A/3), Strada Camborgetti Ballada n. 28 – 10060 Bricherasio (TO)

#### **Bene n. 2**

Locale deposito in categoria catastale C/2 al piano terreno composto da un unico locale accessibile dal cortile comune.

N.C.E.U. Foglio 16, Mappale 332, Sub. 2 (C/2), Strada Camborgetti Ballada n. 28 – 10060 Bricherasio (TO)

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 131 mq per il bene n. 1 e 13 mq per il bene n. 2 per un totale di superficie di circa 144 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di

campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Orbassano.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per gli immobili in oggetto pari a 500,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi<sup>1</sup>, scegliendo valori opportuni a secondo della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Per l'abitazione si avrà:

- ✓ CONSERVAZIONE \_ medio: 1,00
- ✓ TAGLIO IMMOBILE \_ >100 mq: 0,90
- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO \_ Usato: 0,95

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,86

CONCLUSIONI	
Valore di stima	144 mq x 500 €/mq = 72.000,00 €
Coefficienti correttivi	0,86
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore di mercato	€ 61.920,00
Costi regolarizzazione	€ 9.100,00
Valore a base d'asta	€ 52.570,00

Pertanto il più probabile valore a base d'asta (arrotondato) è stabilito in **€ 52.600,00**.

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

**10 PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA  
LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

## 11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

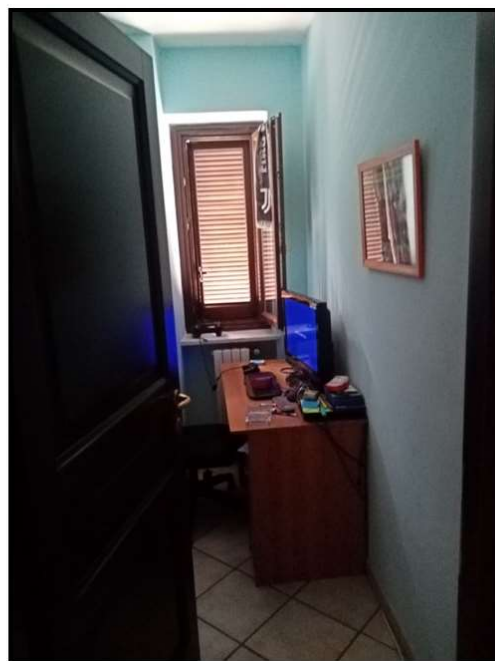


*Foto 1 – 2 Visione esterna fabbricato, prospetto nord – prospetto sud*



*Foto 3 – 4 Bene n. 1 - Ingresso cucina piano rialzato-primo*





*Foto 5 – 6 Ripostigli*



*Foto 7 – 8 Bagno piano rialzato-primo*



*Foto 9 – 10 Camera matrimoniale piano rialzato-primo*



*Foto 11 – 12 camera piano secondo*



*Foto 13 – 14 Cantina*



*Foto 15 – 16 Bene n. 2- Locale deposito (C/2)*

**ALLEGATI**

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune.
- Trascrizioni ipotecarie, visure storiche, estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Certificati anagrafici e stato civile
- Documentazione fotografica
- Verbale OOPP
- Titolo di provenienza
- Verifica esistenza contratti di locazione

Tanto si è esposto con n° 44 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Caluso, 20.08.2024*

Il CTU ing. Fabio Barbero