



TRIBUNALE DI IVREA

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2013 DEL R.G.E.

Trascrizione atto di pignoramento	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IVREA	27/12/2013	9272	7217

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di proprietà per la quota di (1/1) dei seguenti beni.			
Ubicazione	Chiesanuova (TO) - Via Cresto Inferiore n. 13 - Località Liabon			
Descrizione sommaria	Podere agricolo - in un sol corpo della superficie catastale di circa mq 34.251 (poco meno di tre ettari e mezzo) - composto da terreni coltivati a prato e bosco ceduo con annessi entrostanti fabbricati al servizio del fondo.			
Dati Catasto (CF e CT)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
	Trattasi di 3 unità immobiliari e 64 particelle di terreno (Cfr. DATI CATASTALI)			

VALORI

Valore di mercato	€	198.375,00	Valore a corpo base d'asta	€	178.000,00
-------------------	---	------------	----------------------------	---	-------------------

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	corrisponde
		non corrisponde
Comproprietari non esegutati		sussistono
	✓	non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 cpc	✓	conforme
		non conforme
Continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 cc	✓	sussiste
		non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	✓	sussistono, il compendio è soggetto a servitù di passaggio, a vincoli urbanistici e pertinenziali tra fondo e fabbricati ai sensi art.817 c.c.
		non sussistono vincoli
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	✓	le formalità pregiudizievoli esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
		sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione	✓	occupato dagli esegutati e dalla loro figlia minorenni, ivi residenti
		occupato con titolo opponibile
		occupato senza titolo
		occupato con titolo non opponibile
		altro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (segue nella seconda di copertina)

Paragrafo	Descrizione
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	L'identificazione catastale dei beni, risultante dall'attuale situazione degli atti informatizzati, differisce con quella riportata nell'atto di pignoramento a causa delle intervenute variazioni catastali degli originari dati che ne hanno modificato gli identificativi. Si precisa che per quanto riguarda la consistenza materiale di detti beni, essa è la stessa.
DATI CATASTALI	Per quanto riguarda l'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini, non esiste coerenza oggettiva delle planimetrie che lo rappresentano.
PRECISAZIONI	Per quanto riguarda i terreni non sono state eseguite analisi del sottosuolo, ritenute troppo onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (segue dalla prima di copertina)

Paragrafo	Descrizione
PRECISAZIONI	L'impresa individuale denominata " [REDACTED] " ha cessato la propria attività a far data dal 31.12.2016
PATTI	Esiste rapporto pertinenziale tra fondo e fabbricati entrostanti ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, così come dichiarato dagli esecutati nell'atto di provenienza.
SERVITU'	Il podere vanta una servitù attiva di passaggio pedonale e carroio su parte del terreno distinto in mappa al foglio 10 particella 387 adibita a strada, che ne consente l'accesso dalla pubblica via.
NORMATIVA URBANISTICA	Esistono limitazioni di natura urbanistica o edilizia, in quanto la zona in cui è situato il podere agricolo è tutelata ai sensi dei disposti in materia di beni culturali, ambientali e paesistici di cui alle norme del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis.
REGOLARITA' EDILIZIA	Per quanto riguarda l'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini, sono presenti delle difformità urbanistiche ed edilizie che necessitano di regolarizzazione, sia con la realizzazione di opere, sia con opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, con il limite di dover acquisire parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Torino.

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742)	7
Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)	8
Terreni agricoli	9
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Conclusioni.....	35

INCARICO

All'udienza dello 08/04/2016, il sottoscritto Geom. Giorio Fabrizio, con studio in Via Bertinatti - 10015 - Ivrea (TO), e-mail fabri.restructura@gmail.com, PEC fabrizio.giorio@geopec.it, Tel. 0125 49130, Fax 0125 49130, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Podere agricolo ubicato a Chiesanuova (TO) - Via Cresto Inferiore n.13 - Località Liabon (Cfr. Allegati Ubicazione 02-03).

DESCRIZIONE

Podere agricolo - in un sol corpo della superficie catastale di circa mq 34.251 (poco meno di tre ettari e mezzo) - composto da terreni coltivati a prato e bosco ceduo con annessi entrostanti fabbricati al servizio del fondo. Posto in un pendio più o meno ripido e regolare, che degrada da ovest (concentrico del paese) verso est sino al rio del molino, esso è accessibile dalla via pubblica mediante una strada poderale che per un tratto iniziale insiste su proprietà di terzi (Cfr. paragrafo SERVITU') e per la restante si snoda sui terreni che lo compongono.

I fabbricati annessi consistono in:

- **un edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini**, composto di tre piani fuori terra dei quali: il piano terreno (f.10 n.742 sub.1) formato da tre vani principali adibiti a magazzini, cantina e ripostiglio, da un vano retrostante (ad un solo piano e seminterrato) suddiviso in tre magazzini, il tutto con antistante portico; i piani primo e secondo (f.10 n.742 sub.2) - accessibili da scale esterne e interna - adibiti ad abitazione composta da cucina, soggiorno e studio (con all'interno la scala di accesso al piano superiore), terrazzo sul retro e antistante loggiato, al piano superiore da due camere, un bagno, un locale al rustico (predisposto per la realizzazione del secondo bagno), con antistante loggiato;
- **un edificio ad uso laboratorio artigianale - panificio** - ad un piano fuori terra (f.10 n.758) composto da ingresso e/o disimpegno, spogliatoio con annesso w.c., un deposito per le materie prime, un'area laboratorio con annesso forno incassato e un deposito per il prodotto finito;
- **una vasca di raccolta acqua** completamente interrata (f.10 n.172).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Podere agricolo ubicato a Chiesanuova (TO) - Via Cresto Inferiore n.13 - Località Liabon (Cfr. Allegati Ubicazione 02-03).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 2.4

La documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita da certificato ipotecario protocollo n.ro T0706394 anno 2017 e visura catastale per soggetto n.ro T1233 del 17.12.2013, risulta completa.

Si precisa che l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, risultante dall'attuale situazione degli atti informatizzati, differisce con quella riportata nell'atto di pignoramento a causa delle intervenute variazioni catastali degli originari dati che ne hanno modificato gli identificativi, come descritto in modo migliore al paragrafo CRONISTORIA CATASTALE. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda la consistenza materiale di detti beni, essa è la stessa, così come accertato attraverso il confronto tra l'atto di provenienza in capo agli esecutati, i beni concessi in garanzia, l'atto di pignoramento e le attuali risultanze degli atti informatizzati catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Quesito 2.1

Non si tratta di pignoramento di quota.

L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero, in ragione della quota di un mezzo ciascuno in capo agli esecutati.

Titolarità alla trascrizione del pignoramento

Come certificato dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e accertato mediante le ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA, i titolari del compendio immobiliare pignorato sono [REDACTED] come su descritto.

Stato civile

I titolari [REDACTED] sono reciprocamente coniugati in regime di comunione dei beni così come dichiaratomi in occasione dell'accesso ai beni (Cfr. Allegato 17) e come accertato mediante le verifiche eseguite presso i servizi demografici del comune di Chiesanuova (Cfr. Allegato 02).

CONFINI

Quesito 1.1

Coerenze generali del podere da nord: le particelle numeri 175-171-167 del foglio 10, il rio del Molino, le particelle numeri 403-404-423-406-424-407-410-297 del foglio 10, le particelle numeri 173-162-163-168-202 del foglio 14, le particelle numeri 703-388-387-587-386-385-588 del foglio 10, la via cresto inferiore (ex via vicinale di Villanova), le particelle numeri 421-173 del foglio 10. In loco non sono state riscontrate materializzazioni dei confini.

CONSISTENZA

Quesito 1.1

Fabbricati

La loro consistenza è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando loro opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare, essa, è stata desunta dalla misura grafica delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici, reperiti presso gli enti, opportunamente rapportati sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Terreni

La consistenza è stata desunta dalle superfici catastali nominali di cui alle visure acquisite (Cfr. Allegato 05), non si tratta quindi di superficie reale determinata eseguendo delle misurazioni in loco.

Podere agricolo

Podere agricolo - in un sol corpo della superficie catastale nominale di circa mq 34.251 (poco meno di tre ettari e mezzo) - composto da terreni coltivati a prato e bosco ceduo con annessi entrostanti fabbricati al servizio del fondo.

Magazzini (f.10 n.742 sub.1) di cui all'edificio promiscuo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzini e locali accessori	119 mq	163 mq	1,00	163 mq	varia	terreno
portico	40 mq	42 mq	0,35	14 mq	varia	terreno
TOTALE				177 mq		

Abitazione (f.10 n.742 sub.2) di cui all'edificio promiscuo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	83 mq	116 mq	1,00	116 mq	2,70 mt	primo
portico	40 mq	42 mq	0,35	14 mq	varia	primo
terrazzo	48 mq	48 mq	0,25	12 mq		primo
abitazione	80 mq	116 mq	1,00	116 mq	varia	secondo
portico	40 mq	42 mq	0,35	14 mq	varia	secondo
TOTALE				272 mq		

Laboratorio artigianale (f.10 n.758) panificio e pasticceria

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio (superficie principale)	37 mq	43 mq	1,00	43 mq	varia	terreno
locali accessori (superficie secondaria)	33 mq	44 mq	0,70	31 mq	varia	terreno
TOTALE				74 mq		

Terreni agricoli

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
coltivati a prato		14.500 mq	1,00	14.500 mq		terreno
coltivati a bosco ceduo		18.608 mq	1,00	18.608 mq		terreno

Divisibilità del bene

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene. Non si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**Quesito 1.2**

L'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, risultante dall'attuale situazione degli atti informatizzati, la quale differisce con quella riportata nell'atto di pignoramento (Cfr. paragrafo COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567), deriva dai seguenti atti di aggiornamento catastale (Cfr. Allegati 05-06):

EDIFICIO PROMISCUO AD USO ABITAZIONE E MAGAZZINI (F.10 N.742)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	742				Ente Urbano		02.27				

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 402 fabbricato rurale;

- tipo mappale del 05/12/2007 protocollo n. T00755841 in atti dal 05/12/2007 (n. 755841.1/2007); nella variazione veniva creato l'ente urbano identificato con la particella 742 della superficie di mq 19 e soppresso il seguente immobile foglio 10 particella 402;

- tipo mappale del 05/12/2007 protocollo n. T00755841 in atti dal 05/12/2007 (n. 755841.2/2007); nella variazione veniva creato l'ente urbano con la particella 742 della superficie di mq 227, il quale comprende i seguenti immobili: fg. 10 nn. 497,497sub. 1,497sub. 2,498,501,499,499sub. 1,499sub. 2,499sub. 3,659,659sub. 1,659sub. 2; e venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 497 - foglio 10 particella 497 sub. 1 - foglio 10 particella 497 sub. 2 - foglio 10 particella 498 - foglio 10 particella 501 - foglio 10 particella 499 - foglio 10 particella 499 sub. 1 - foglio 10 particella 499 sub. 2 - foglio 10 particella 499 sub. 3 - foglio 10 particella 659 - foglio 10 particella 659 sub. 1 - foglio 10 particella 659 sub. 2;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	742	1		D10				664	T	

- costituzione del 22/01/2008 protocollo n. T00041682 in atti dal 22/01/2008 (n. 667.1/2008);
- variazione nel classamento del 19/01/2009 protocollo n. T00029049 in atti dal 19/01/2009 (n. 2443.1/2009);

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	742	2		A3	2	7 vani	253 mq	253,06	1-2	

- costituzione del 22/01/2008 protocollo n. T00041682 in atti dal 22/01/2008 (n. 667.1/2008);
- variazione nel classamento del 22/01/2009 protocollo n. T00042874 in atti dal 22/01/2009 (n. 3323.1/2009);
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

EDIFICIO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (F.10 N.758)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	758				Ente Urbano		05.07				

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 502 prato irriguo arborato di classe 1° della superficie di mq 5784;
- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181); nella variazione viene generato l'immobile identificato con la particella 662 della superficie di mq 12;
- tipo mappale del 29/01/2010 protocollo n. T00051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010); nella variazione viene generato l'immobile identificato con la particella 758, ente urbano della superficie di mq 12, e viene soppresso l'immobile identificato con la particella 662;
- tipo mappale del 29/01/2010 protocollo n. T00051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.2/2010); nella variazione veniva creato l'ente urbano con la particella 758 della superficie di mq 507, il quale comprende i seguenti immobili: fg. 10 nn. 751,753,755,757,655; e venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 751 - foglio 10 particella 753 - foglio 10 particella 755 - foglio 10 particella 757 - foglio 10 particella 655;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	758			C3	U	70 mq	126 mq	119,3	T	

- costituzione del 12/02/2010 protocollo n. T00091298 in atti dal 12/02/2010 (n. 1170.1/2010);
- variazione nel classamento del 12/02/2011 protocollo n. T00099810 in atti dal 12/02/2011 (n. 26849.1/2011);
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

TERRENI AGRICOLI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	485				Prato irriguo	2	14.30	7,02	4,06	
10	507				Bosco ceduo	U	04.75	0,42	0,12	
10	399				Prato	1	01.40	0,33	0,33	
10	470				Bosco ceduo	U	06.00	0,53	0,15	
10	490				Bosco ceduo	U	02.60	0,23	0,07	
10	495				Vigneto	2	05.60	1,3	1,45	
10	496				Vigneto	2	05.20	1,21	1,34	
10	503				Prato irriguo	1	19.94	10,81	6,69	
14	160				Bosco ceduo	U	01.16	0,1	0,03	
14	161				Vigneto	2	06.10	1,42	1,58	
10	508				Bosco ceduo	U	07.10	0,62	0,18	
10	509				Bosco ceduo	U	06.60	0,58	0,17	
10	172				Fabbricato Rurale		00.14			
10	586				Prato irriguo	1	00.91	0,49	0,31	

- impianto meccanografico del 01/12/1977;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	383				Prato irriguo	2	06.24	3,06	1,77	
10	422				Bosco ceduo	U	01.70	0,15	0,04	
10	493				Seminativo	1	00.56	0,14	0,13	
10	494				Vigneto	2	04.91	1,14	1,27	
10	637				Bosco ceduo	U	09.54	0,84	0,25	
10	638				Seminativo	1	07.40	1,91	1,72	
10	642				Vigneto	2	00.04	0,01	0,01	
10	646				Bosco ceduo	U	01.49	0,13	0,04	
10	648				Seminativo	1	02.17	0,56	0,5	
10	649				Seminativo	1	01.75	0,45	0,41	
10	663				Prato irriguo arborato	1	06.40	3,64	2,48	
10	667				Prato irriguo arborato	1	04.08	2,32	1,58	
10	668				Prato irriguo arborato	1	01.04	0,59	0,4	
10	504				Prato irriguo arborato	1	02.67	1,52	1,03	
10	634				Prato irriguo	2	28.05	13,76	7,97	
10	639				Seminativo	1	07.90	2,04	1,84	
10	643				Bosco ceduo	U	04.93	0,43	0,13	
10	650				Seminativo	1	03.66	0,95	0,85	
10	652				Vigneto	2	05.43	1,26	1,4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	664				Prato irriguo arborato	1	15.52	8,82	6,01	
10	398				Bosco ceduo	U	00.01	0,01	0,01	
10	401				Vigneto	2	00.18	0,04	0,05	
10	489				Bosco ceduo	U	02.79	0,24	0,07	
10	635				Prato irriguo	2	02.00	0,98	0,57	
10	640				Seminativo	1	16.90	4,36	3,93	
10	651				Seminativo	1	02.08	0,54	0,48	
10	665				Prato irriguo arborato	1	26.10	14,83	10,11	
10	666				Prato irriguo arborato	1	03.43	1,95	1,33	
10	400				Seminativo	1	04.40	1,14	1,02	
10	486				Prato irriguo	2	09.79	4,8	2,78	
10	488				Bosco ceduo	U	02.51	0,22	0,06	
10	491				Seminativo	1	06.13	1,58	1,42	
10	492				Seminativo	1	00.25	0,06	0,06	
10	505				Prato irriguo arborato	1	00.32	0,18	0,12	
10	506				Prato irriguo arborato	1	02.91	1,65	1,13	
10	636				Bosco ceduo	U	09.05	0,79	0,23	
10	641				Vigneto	2	06.38	1,48	1,65	
10	645				Prato irriguo	2	12.93	6,34	3,67	
10	647				Bosco ceduo	U	00.49	0,04	0,01	
10	656				Vigneto	2	04.17	0,97	1,08	
10	661				Prato irriguo arborato	1	05.70	3,24	2,21	
10	487				Prato irriguo	2	02.62	1,29	0,74	
10	644				Prato irriguo	2	00.21	0,1	0,06	

- impianto meccanografico del 01/12/1977;

- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181);

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	500				Area Rurale		00.25			

- impianto meccanografico del 01/12/1977;

- strumento (atto pubblico) del 18/03/1981 in atti dal 13/04/1987 (n. 112081);

- variazione d'ufficio del 24/11/2009 protocollo n. T00807810 in atti dal 24/11/2009 (n. 7545.1/2009), rettifica della destinazione d'uso a seguito di verifica d'ufficio da fabbricato rurale ad area rurale;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	658				Seminativo	1	00.30	0,08	0,07	

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 497 fabbricato rurale della superficie di mq 301;

- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181), ex particella 658 fabbricato rurale della superficie di mq 30;

- tabella di variazione del 20/11/2007 protocollo n. TO0049122 in atti dal 24/01/2008 MOD 26 PROT. 770422/07 (n. 274.1/2008), viene variata la destinazione da fabbricato rurale a seminativo;

- tipo mappale del 29/01/2010 protocollo n. TO0051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione veniva soppresso il seguente immobile: foglio 10 particella 662;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	660				Seminativo	1	00.11	0,03	0,03	

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 498 fabbricato rurale diviso in subalterni della superficie di mq 70;

- frazionamento del 26/01/1981 protocollo n. 696666 in atti dal 24/11/2001 (n. 1.1/1981), viene costituita la particella 660 fabbricato rurale della superficie di mq 11;

- tabella di variazione del 20/11/2007 protocollo n. TO0049122 in atti dal 24/01/2008 MOD 26 PROT. 770422/07 (n. 274.1/2008), viene variata la destinazione da fabbricato rurale a seminativo;

- tipo mappale del 29/01/2010 protocollo n. TO0051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione veniva soppresso il seguente immobile: foglio 10 particella 662;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	750				Prato irriguo arborato	1	02.88	1,64	1,12	

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 502 prato irriguo arborato della superficie di mq 5784;

- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181), ex particella 502 prato irriguo arborato della superficie di mq 400;

- frazionamento del 29/01/2010 protocollo n. TO0051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione venivano soppressi i seguenti immobili: - foglio 10 particella 502 - foglio 10 particella 653 - foglio 10 particella 654 - foglio 10 particella 657

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	752				Vigneto	2	02.26	0,53	0,58	

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 494 vigneto della superficie di mq 3652;
- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181), ex particella 653 vigneto della superficie di mq 336;
- frazionamento del 29/01/2010 protocollo n. T00051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione venivano soppressi i seguenti immobili: - foglio 10 particella 502 - foglio 10 particella 653 - foglio 10 particella 654 - foglio 10 particella 657

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	754				Vigneto	2	16.15	3,75	4,17	

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 494 vigneto della superficie di mq 3652;
- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181), ex particella 654 vigneto della superficie di mq 1823;
- frazionamento del 29/01/2010 protocollo n. T00051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione venivano soppressi i seguenti immobili: - foglio 10 particella 502 - foglio 10 particella 653 - foglio 10 particella 654 - foglio 10 particella 657;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	756				Area Rurale		01.93			

- impianto meccanografico del 01/12/1977, ex particella 497 fabbricato rurale della superficie di mq 301;
- frazionamento in atti dal 13/04/1987 (n. 181), ex particella 657 fabbricato rurale della superficie di mq 216;
- variazione d'ufficio del 24/11/2009 protocollo n. T00807812 in atti dal 24/11/2009 (n. 7547.1/2009), viene variata la destinazione da fabbricato rurale ad area rurale;
- frazionamento del 29/01/2010 protocollo n. T00051407 in atti dal 29/01/2010 presentato il 27/01/2010 (n. 51407.1/2010), nella variazione venivano soppressi i seguenti immobili: - foglio 10 particella 502 - foglio 10 particella 653 - foglio 10 particella 654 - foglio 10 particella 657;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	742	1		D10				664 €	T	
	10	742	2		A3	2	7 vani	253 mq	253,06 €	1-2	
	10	758			C3	U	70 mq	126 mq	119,3 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	383				Prato irriguo	2	06.24 mq	3,06 €	1,77 €		
10	422				Bosco ceduo	U	01.70 mq	0,15 €	0,04 €		
10	485				Prato irriguo	2	14.30 mq	7,02 €	4,06 €		
10	493				Seminativo	1	00.56 mq	0,14 €	0,13 €		
10	494				Vigneto	2	04.91 mq	1,14 €	1,27 €		
10	507				Bosco ceduo	U	04.75 mq	0,42 €	0,12 €		
10	637				Bosco ceduo	U	09.54 mq	0,84 €	0,25 €		
10	638				Seminativo	1	07.40 mq	1,91 €	1,72 €		
10	642				Vigneto	2	00.04 mq	0,01 €	0,01 €		
10	646				Bosco ceduo	U	01.49 mq	0,13 €	0,04 €		
10	648				Seminativo	1	02.17 mq	0,56 €	0,5 €		
10	649				Seminativo	1	01.75 mq	0,45 €	0,41 €		
10	663				Prato irriguo arborato	1	06.40 mq	3,64 €	2,48 €		
10	667				Prato irriguo arborato	1	04.08 mq	2,32 €	1,58 €		
10	668				Prato irriguo arborato	1	01.04 mq	0,59 €	0,4 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	399				Prato	1	01.40 mq	0,33 €	0,33 €	
10	504				Prato irriguo arborato	1	02.67 mq	1,52 €	1,03 €	
10	634				Prato irriguo	2	28.05 mq	13,76 €	7,97 €	
10	639				Seminativo	1	07.90 mq	2,04 €	1,84 €	
10	643				Bosco ceduo	U	04.93 mq	0,43 €	0,13 €	
10	650				Seminativo	1	03.66 mq	0,95 €	0,85 €	
10	652				Vigneto	2	05.43 mq	1,26 €	1,4 €	
10	658				Seminativo	1	00.30 mq	0,08 €	0,07 €	
10	664				Prato irriguo arborato	1	15.52 mq	8,82 €	6,01 €	
10	398				Bosco ceduo	U	00.01 mq	0,01 €	0,01 €	
10	401				Vigneto	2	00.18 mq	0,04 €	0,05 €	
10	470				Bosco ceduo	U	06.00 mq	0,53 €	0,15 €	
10	489				Bosco ceduo	U	02.79 mq	0,24 €	0,07 €	
10	490				Bosco ceduo	U	02.60 mq	0,23 €	0,07 €	
10	495				Vigneto	2	05.60 mq	1,3 €	1,45 €	
10	496				Vigneto	2	05.20 mq	1,21 €	1,34 €	
10	503				Prato irriguo	1	19.94 mq	10,81 €	6,69 €	
10	635				Prato irriguo	2	02.00 mq	0,98 €	0,57 €	
10	640				Seminativo	1	16.90 mq	4,36 €	3,93 €	
10	651				Seminativo	1	02.08 mq	0,54 €	0,48 €	
10	665				Prato irriguo arborato	1	26.10 mq	14,83 €	10,11 €	
10	666				Prato irriguo arborato	1	03.43 mq	1,95 €	1,33 €	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	160				Bosco ceduo	U	01.16 mq	0,1 €	0,03 €	
14	161				Vigneto	2	06.10 mq	1,42 €	1,58 €	
10	400				Seminativo	1	04.40 mq	1,14 €	1,02 €	
10	486				Prato irriguo	2	09.79 mq	4,8 €	2,78 €	
10	488				Bosco ceduo	U	02.51 mq	0,22 €	0,06 €	
10	491				Seminativo	1	06.13 mq	1,58 €	1,42 €	
10	492				Seminativo	1	00.25 mq	0,06 €	0,06 €	
10	505				Prato irriguo arborato	1	00.32 mq	0,18 €	0,12 €	
10	506				Prato irriguo arborato	1	02.91 mq	1,65 €	1,13 €	
10	508				Bosco ceduo	U	07.10 mq	0,62 €	0,18 €	
10	509				Bosco ceduo	U	06.60 mq	0,58 €	0,17 €	
10	636				Bosco ceduo	U	09.05 mq	0,79 €	0,23 €	
10	641				Vigneto	2	06.38 mq	1,48 €	1,65 €	
10	645				Prato irriguo	2	12.93 mq	6,34 €	3,67 €	
10	647				Bosco ceduo	U	00.49 mq	0,04 €	0,01 €	
10	656				Vigneto	2	04.17 mq	0,97 €	1,08 €	
10	661				Prato irriguo arborato	1	05.70 mq	3,24 €	2,21 €	
10	487				Prato irriguo	2	02.62 mq	1,29 €	0,74 €	
10	500				Area Rurale		00.25 mq			
10	172				Fabbricato Rurale		00.14 mq			
10	586				Prato irriguo	1	00.91 mq	0,49 €	0,31 €	
10	644				Prato irriguo	2	00.21 mq	0,1 €	0,06 €	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	660				Seminativo	1	00.11 mq	0,03 €	0,03 €	
10	750				Prato irriguo arborato	1	02.88 mq	1,64 €	1,12 €	
10	752				Vigneto	2	02.26 mq	0,53 €	0,58 €	
10	754				Vigneto	2	16.15 mq	3,75 €	4,17 €	
10	756				Area Rurale		01.93 mq			

Quesito 1.2

Coerenza soggettiva

Esiste coerenza soggettiva in quanto gli intestatari riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari.

Coerenza oggettiva

Esiste coerenza oggettiva esclusivamente per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali i beni che compongono il podere agricolo sono individuati sia al catasto fabbricati sia al catasto terreni.

Si precisa che tale identificazione catastale, risultante dall'attuale situazione degli atti informatizzati, differisce con quella riportata nell'atto di pignoramento a causa delle intervenute variazioni catastali degli originari dati che ne hanno modificato gli identificativi, come descritto in modo migliore al paragrafo CRONISTORIA CATASTALE. Tuttavia la consistenza materiale di detti beni è la stessa, così come accertato attraverso il confronto tra l'atto di provenienza in capo agli esecutati, i beni concessi in garanzia e l'atto di pignoramento.

Esclusivamente per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758) esiste coerenza oggettiva anche della planimetria catastale depositata in quanto rappresenta esattamente lo stato dei luoghi.

Al contrario non esiste coerenza oggettiva per quanto segue:

Magazzini (f.10 n.742 sub.1) di cui all'edificio promiscuo

La denuncia dell'unità immobiliare composta da detti vani è incoerente con la loro effettiva destinazione, sono stati censiti come categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) al posto di una più coerente classificazione in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) come di fatto è la loro destinazione d'uso. La planimetria depositata in catasto non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto vi è indicata una porzione inesistente (deposito attrezzi agricoli), non vi è rappresentata la scala esterna di collegamento al primo piano e non sono state indicate le suddivisioni interne del locale retrostante al corpo principale.

Abitazione (f.10 n.742 sub.2) di cui all'edificio promiscuo

La planimetria depositata in catasto non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto vi è indicata una porzione inesistente (terrazzo), non vi è rappresentata la scala esterna di collegamento al primo piano ed è stato indicato un terrazzo inesistente al piano secondo.

Fabbricato rurale (f.10 n.172) vasca di raccolta d'acqua

Trattasi di fabbricato rurale iscritto nel catasto dei terreni, il quale non costituisce oggetto di inventariazione presso il Catasto Fabbricati in quanto non si verificano i presupposti previsti, perché rientra tra gli immobili esentati di cui alla lettera e) del comma 3, articolo 3 del DM 28/1998 (tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc). Tuttavia risulterebbe necessaria una variazione della destinazione da Fabbricato Rurale a Vasca codice 425, mediante la presentazione di opportuno modello cosiddetto "Mod.26".

Terreni agricoli

Di fatto le qualità di coltura esistenti sono prato e bosco ceduo, che corrispondono solamente per una parte dei terreni, che compongono il podere agricolo (oggetto di pignoramento), alle qualità indicate agli atti catastali. In detti atti catastali erano indicate per alcuni terreni le colture a vigneto e seminativo ad oggi non più coltivate.

Sono pertanto necessari i seguenti aggiornamenti catastali:

- le variazioni delle planimetrie presso il Catasto Fabbricati;
- l'aggiornamento della mappa del Catasto Terreni;
- la variazione della destinazione presso il Catasto Terreni del fabbricato rurale (vasca di raccolta d'acqua f.10 n.172);

se tali aggiornamenti fossero ritenuti occorrenti al prosieguo del procedimento esecutivo dall'Ill.mo G.E. , essi comporterebbero un costo pari a circa Euro 2.800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali.

PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persone fisiche, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell' I.V.A. .

L'impresa individuale denominata " [REDACTED] " ha cessato la propria attività a far data dal 31.12.2016 ed è stata cancellata dal registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Torino in data 01.03.2017.

In relazione ad eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, a seguito del sopralluogo eseguito, non le ritengo necessarie. Non vi sono, infatti, situazioni che possano arrecare un'imminente stato di pericolo.

Per quanto riguarda i terreni che compongono il podere, non sono state eseguite analisi del sottosuolo in quanto molto onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

PATTI**Quesito 3.1**

Rapporto pertinenziale tra fondo e fabbricati entrostanti.

Gli esecutati in occasione dell'acquisto del podere agricolo hanno dichiarato - nell'atto di provenienza a rogito Notaio PRESBITERO Ugo in Ivrea dello 09.05.2000, repertorio 14674/4830 (Cfr. Allegato 1) - [...]che le porzioni di fabbricato in oggetto ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, sono destinate durevolmente e fino a diversa destinazione al servizio del fondo acquistato[...].

STATO CONSERVATIVO

Quesito 5

Lo stato di conservazione del podere agricolo è in linea generale buono (Cfr. Fotografie nn. 01÷22).

In particolare:

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

In buono stato di conservazione e manutenzione, presenta delle porzioni al rustico che devono essere completate.

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

In ottimo stato di conservazione.

Terreni agricoli

In sufficiente stato di coltivazione, in parte a prato e in parte a bosco ceduo.

PARTI COMUNI

Quesito 3.2

Non esistono vincoli di tale natura, in quanto i beni oggetto di pignoramento formano un podere agricolo composto da terreni con annessi ed entrostanti edifici isolati, staticamente autonomi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quesito 3.1

Il podere è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, inerenti, le quali resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio su parte del terreno distinto in mappa al foglio 10 particella 387 adibita a strada, che ne consente l'accesso dalla pubblica via, il tutto così come indicato nell'atto di provenienza agli esecutati a rogito Notaio PRESBITERO Ugo in Ivrea dello 09.05.2000, repertorio 14674/4830 (Cfr. Allegato 1).

La strada che collega il podere con la via pubblica, ed in particolare i fabbricati ad esso entrostanti, è altresì definita nel capitolo Condizioni di cui all'atto di divisione a rogito Notaio Vincenzo BRUNO in Pont Canavese del 18.03.1981 repertorio 18169/6103; registrato presso l'Ufficio del registro di Cuornè il 07/04/1981 al n. 735.

Quesito 3.4

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico).

Come accertato dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiesanuova, dal Certificato di Destinazione Urbanistica - rilasciato dal responsabile dello stesso ufficio in data 05.03.2018 (Cfr. Allegato 15) - e dalle indagini eseguite presso il Commissariato per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte in data 12.02.2019.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Quesito 5

La zona

Comune di Chiesanuova, città metropolitana di Torino, in Piemonte. Caratteristiche locazionali Chiesanuova è un comune della città metropolitana di Torino, da cui dista 43 km. Esso è posto ad un'altitudine di circa 650 m.s.l.m. , presso il torrente Riale, sul versante meridionale del Monte Quinzeina, nella parte più occidentale della Valle Sacra ed è raggiungibile dalla vicina cittadina di Cuornè. Sorge su un terrazzo naturale e costituisce uno dei più suggestivi punti panoramici della Valle stessa. Il centro del paese è identificato con la località Cresto Superiore, dove si trovano la Chiesa e la casa Parrocchiale di S. Maria Maddalena, poco sotto è il Cresto Inferiore (Cresotàn) ove è ubicato il podere agricolo oggetto di pignoramento.

Il podere agricolo

Podere agricolo - in un sol corpo della superficie catastale di circa mq 34.251 (poco meno di tre ettari e mezzo) - composto da terreni coltivati a prato e bosco ceduo con annessi entrostanti fabbricati al servizio del fondo. Posto in un pendio più o meno ripido e regolare che degrada da ovest (concentrico del paese) verso est sino al rio del molino, esso è accessibile dalla via pubblica mediante una strada poderale che per un tratto iniziale insiste su proprietà di terzi (Cfr. paragrafo SERVITU') e per la restante si snoda sui terreni che lo compongono.

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

Edificio isolato multipiano, composto di tre piani fuori terra. Realizzato con murature portanti miste per la maggior parte di pietra. Il tetto è inclinato di tipo a capanna con struttura di legno e manto di copertura in tegole di colore rosso mattone. La sua composizione architettonica è semplice e le sue caratteristiche costruttive, così come i materiali impiegati, sono quelli tipici utilizzati nella costruzione degli edifici che compongono i nuclei rurali delle frazioni alpine.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, **tuttavia il fabbricato presenta delle porzioni al rustico che devono essere completate.**

Caratteristiche costruttive

copertura: a tetto, a due falde a capanna, con struttura di legno e manto di copertura in tegole;

strutture in elevazione: murature portanti miste per la maggior parte di pietra;

orizzontamenti: solai misti, a volta al piano terreno e piani in laterocemento a quelli superiori;

struttura di accesso e collegamento: scale esterne con struttura di cemento armato, prive di finiture;

finiture esterne: facciate per la maggior parte al rustico, alcune intonacate con rasatura di tipo rustico;

porticato: da ultimare, manca la realizzazione degli archi canavesani ed è privo di qualsiasi tipo di finitura;

serramenti esterni: porte e finestre di legno a doppio o singolo battente, munite di vetri doppi e protette da ante d'oscuro anch'esse di legno.

Finiture interne

pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati;

pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica;

serramenti interni: porte di legno tamburato;

servizi igienici: **un bagno deve essere completato esso è privo di finiture e accessori;**

impianti tecnologici: l'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia; l'impianto termico è di tipo a elementi radianti (termosifoni) alimentato da caldaia a gas GPL (il serbatoio di stoccaggio è interrato); esiste l'impianto idrosanitario, le cui acque reflue sono smaltite, previo trattamento e depurazione in apposito impianto, nei terreni circostanti; per quanto riguarda gli impianti summenzionati non sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità.

Esposizione e prospicienza

Fabbricato libero su tutti i lati e prospiciente su verde agricolo di pertinenza.

Sistemazioni aree esterne

L'area di pertinenza a cortile, antistante il fabbricato, e la strada di collegamento con la via pubblica sono pavimentate con pietrischetto.

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

Edificio ad uso laboratorio artigianale ad un piano fuori terra, realizzato con murature portanti. Il tetto è inclinato di tipo a capanna con struttura di legno e manto di copertura in tegole. La sua composizione architettonica è semplice e le sue caratteristiche costruttive, così come i materiali impiegati, sono quelli tipici.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo, di recente costruzione.

Caratteristiche costruttive

copertura: a tetto, a due falde a capanna, con struttura di legno e manto di copertura in tegole;

strutture in elevazione: murature portanti;

finiture esterne: facciate intonacate al rustico e tinteggiate;

serramenti esterni: porte e finestre di legno a doppio o singolo battente, munite di vetri doppi e protette da ante d'oscuro anch'esse di legno.

Finiture interne

pareti: intonacate al civile e tinteggiate, rivestite ove è necessario con piastrelle di ceramica;

pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica;

serramenti interni: porte di legno tamburato;

servizio igienico: pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di tutti gli accessori indispensabili;

impianti tecnologici: l'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia; esiste l'impianto idrosanitario, le cui acque reflue sono smaltite, previo trattamento e depurazione in apposito impianto, nei terreni circostanti; sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità.

Esposizione e prospicienza

Fabbricato libero su tutti i lati e prospiciente su verde agricolo di pertinenza.

Sistemazioni aree esterne

Marciapiedi circostanti in battuto di calcestruzzo. L'area di pertinenza a cortile, antistante il fabbricato, e la strada di collegamento con la via pubblica sono pavimentate con pietrischetto.

Terreni agricoli

Collocati in un pendio più o meno ripido e regolare che degrada da ovest (concentrico del paese) verso est sino al rio del molino, per un dislivello di circa 70 mt, sono coltivati in parte a prato e in parte a bosco ceduo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 4.1

Il podere è occupato dai signori [REDACTED] - eseguiti - e dalla loro figlia minorenni. Essi sono ivi residenti come accertato mediante le verifiche eseguite presso i servizi demografici del comune di Chiesanuova (Cfr. Allegato 02) e l'accesso ai beni avvenuto in data 15.01.2019 alla loro presenza. Gli stessi, in tale occasione, mi hanno dichiarato di essere coniugati in regime patrimoniale dei beni (Cfr. Allegato 17).

Quesito 4.2

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, in data 29.01.2019, in capo agli eseguiti non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere - locazione, comodato o altro - che riguardassero il compendio immobiliare pignorato (Cfr. Allegato 08).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1981	<p>Ai signori [redacted]; gli immobili pervennero in parte per le quote loro assegnate in virtù di donazione con riserva di usufrutto vitalizio da parte di [redacted], in parte da atti mortis causa ultraquarantennali (in morte di [redacted]) e da successiva divisione. Annotazione (2). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</p>	Atto di donazione e divisione - Ante-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO in Pont Canavese	18/03/1981	18169	6103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	16/04/1981		
Dal 18/01/1990	<p>Ai signori [redacted]; gli immobili pervennero per le quote a loro spettanti (Cfr. Allegato 04), [redacted], rinuncia all'eredità registrata in Cuorgnè in data 21/05/1990 al n.488. Annotazione (1). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</p>	Atto mortis causa - Ante-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	15/11/1990	8571	7063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuorgnè	07/04/1981	735	
		Atto mortis causa - Ante-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1990		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Ivrea	15/11/1990	8571	7063		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rivarolo Canavese	05/11/1990	66	515

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000	Agli esegutati [redacted] - parte dei beni che compongono il podere agricolo oggetto di pignoramento (descritti all'ARTICOLO QUARTO dell'atto di compravendita) - pervennero pro indiviso per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in virtù di cessione da parte di [redacted]	Atto di provenienza agli esegutati - Compravendita Infra-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO	09/05/2000	14674	4830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2000	3436	2544
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ivrea	29/05/2000	1792			
Dal 09/05/2000	Agli esegutati [redacted] - parte dei beni che compongono il podere agricolo oggetto di pignoramento (descritti all'ARTICOLO TERZO dell'atto di compravendita) - pervennero pro indiviso per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in virtù di cessione da parte di [redacted]	Atto di provenienza agli esegutati - Compravendita Infra-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO in Ivrea	09/05/2000	14674	4830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2000	3435	2543
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ivrea	29/05/2000	1792			

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000	Agli esegutati [redacted] - parte dei beni che compongono il podere agricolo oggetto di pignoramento (descritti all'ARTICOLO SECONDO dell'atto di compravendita) - pervennero pro indiviso per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in virtù di cessione da parte di [redacted]	Atto di provenienza agli esegutati - Compravendita Infra-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO in Ivrea	09/05/2000	14674	4830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2000	3434	2542
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ivrea	29/05/2000	1792			
Dal 09/05/2000	Agli esegutati [redacted] - parte dei beni che compongono il podere agricolo oggetto di pignoramento (descritti all'ARTICOLO QUINTO dell'atto di compravendita) - pervennero pro indiviso per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in virtù di cessione da parte di [redacted]	Atto di provenienza agli esegutati - Compravendita Infra-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO in Ivrea	09/05/2000	14674	4830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/06/2000	3437	2545
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ivrea	29/05/2000	1792			

Quesito 2.3

Esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi ex art. 2650 c.c. , il tutto come da Certificato Ipotecario n.ro T0706394 del 2017 rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite presso il servizio stesso (Cfr. Allegati 03-04).

Annotazioni:

(1) La dichiarazione di successione viene modificata parzialmente in quanto i mappali 497/1 e 498 non fanno parte dell'attivo ereditario e il mappale 497/2 cade in successione per la quota dell'intero. Registrata a Rivarolo Canavese in data 01/10/1993 al numero 7 volume 527. Trascritta ad Ivrea in data 12/10/1993 ai numeri 6143/4930. Non è stato riscontrato alcun atto di accettazione dell'eredità dagli aventi causa.

(2) L'atto di donazione e divisione è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 16/04/1981 ai numeri 2885-2886-2887-2888-2889 del registro generale e ai numeri 2559-2560-2561-2562-2563 del registro particolare. Gli atti mortis causa, summenzionati, risalgono ad una data precedente al periodo informatizzato, recuperato e validato (ultraquarantennali) essi risultano citati come provenienze nell'atto di compravendita in capo agli esegutati a rogito Notaio Ugo PRESBITERO in data 09/05/2000 repertorio 14674/4830 e in quello sopra descritto a rogito Notaio Vincenzo BRUNO. Relativamente a detti atti mortis causa non è stato riscontrato alcun atto di accettazione dell'eredità dagli aventi causa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA aggiornate al 07/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a IVREA il 12/06/2002

Reg. gen. 5817 - Reg. part. 595

Quota: Intero (1/1)

Importo: € 210.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 105.000,00

Spese: € 89.565,00

Interessi: € 15.435,00

Percentuale interessi: 4,90 %

Rogante: Notaio PRESBITERO Ugo in Ivrea

Data: 07/06/2002

N° repertorio: 23469

Note: **I beni concessi in garanzia sono identificati con gli stessi dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione.**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a IVREA il 20/09/2005
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1263
Quota: Intero (1/1)
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,16 %
Rogante: Notaio PRESBITERO Ugo in Ivrea
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 37522
N° raccolta: 12876
Note: I beni concessi in garanzia sono identificati con gli stessi dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 31/12/2010
Reg. gen. 9801 - Reg. part. 1481
Quota: Intero (1/1)
Importo: € 224.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 112.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Notaio Donatella FARCITO in Ivrea
Data: 29/12/2010
N° repertorio: 10127
N° raccolta: 6267
Note: I beni concessi in garanzia sono identificati con i nuovi dati catastali derivanti dalle relative variazioni così come descritto in modo migliore al paragrafo CRONISTORIA CATASTALE.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a IVREA il 27/12/2013
Reg. gen. 9272 - Reg. part. 7217
Quota: Intero (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione**
Iscritto a IVREA il 01/03/2011
Reg. gen. 1317 - Reg. part. 171
Quota: Intero (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: La formalità di riferimento della summenzionata annotazione è la numero di registro particolare 1481 del 31/12/2010. Detta annotazione riguarda una riduzione di somma da € 112.000,00 a € 49.604,41

Oneri di cancellazione

Quesito 3.6

Dalle informative ricevute, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho appurato che il costo indicativo per la cancellazione delle formalità è da calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- per ciascun'iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00.

Agli importi sopraindicati andrà sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione, presentazione e successivo ritiro delle note.

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiesanuova, dall'esame della documentazione estratta (relativa al PRGI vigente) e del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (Cfr. Allegato 15), si evince che il compendio pignorato è inserito in zona definita come **AREA AGRICOLA (An) le cui prescrizioni sono definite all'art. 15.11 delle N.d.A.**

Ai sensi dell'art.10, comma 1, della Legge 22.11.2000, n.353, risulta che i terreni che compongono il compendio immobiliare pignorato non siano stati percorsi dal fuoco negli ultimi dieci anni.

Descrizione dell'area

Trattasi di aree attualmente utilizzate ai fini agricoli.

Finalità del PRG

Gli obiettivi di piano sono la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo con la tutela ed efficienza delle unità produttive (art.25 comma 1° LR 56/77 e s.m.i.).

Quesito 3.5

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Tali limitazioni derivano dall'art. 15.11 delle N.d.A. vigenti relative ai vincoli per la protezione del territorio di carattere agricolo e nello specifico quelle definite alle prescrizioni particolari del summenzionato articolo, il tutto descritto in modo migliore nella scheda urbanistica acquisita e allegata (Cfr. Allegato 16).

La zona in cui è situato il podere agricolo è tutelata ai sensi dei disposti in materia di beni culturali, ambientali e paesistici di cui alle norme del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, conseguentemente ogni intervento è condizionato all'ottenimento del parere favorevole da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo, nella fattispecie la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino.

Quesito 6.4

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 05/2018, rilasciato dal funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chiesanuova in data 05.03.2018 (Cfr. Allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiesanuova, relativamente all'edificazione dei fabbricati entrostanti il podere agricolo oggetto di pignoramento, sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi.

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

Titoli originari (Cfr. Allegato 1 - Atto di provenienza)

- L'impianto costruttivo risale a data anteriore allo 01.09.1967;
- Licenza Edilizia rilasciata in data 31.12.1972 per la costruzione di due servizi igienici posti l'uno al piano terreno e l'altro al piano primo;

Titoli successivi in capo agli eseguiti (Cfr. Allegato 09)

- Autorizzazione comunale n. 01/VP rilasciata il 17.01.2001, in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti del Titolo II del D.Lgs. 490/99, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, cosiddetta Beni Ambientali, per ristrutturazione edilizia, come da progetto presentato, non sono state indicate prescrizioni particolari alle quali ottemperare;
- Concessione edilizia n. 7/2001 rilasciata il 12.06.2001, per ristrutturazione di fabbricato sito in località Liabon, alla via Cresto Inferiore n.13, in conformità al progetto che si allega, con la destinazione d'uso di abitazione e locali accessori, con le relative prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 (Prescrizioni particolari);
- Autorizzazione comunale prot. 896/r/2002 rilasciata il 14.05.2002, per sistemazione superficiale del terreno e posa di serre;
- Autorizzazione comunale n. 3/2003/VP rilasciata il 23.12.2003, in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti del Titolo II del D.Lgs. 490/99, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, cosiddetta Beni Ambientali, per Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 7/01 del 12 giugno 2001 con inizio lavori il 20.03.2002, come da progetto presentato, non sono state indicate prescrizioni particolari alle quali ottemperare, se non la precisazione che la summenzionata autorizzazione riguarda esclusivamente la Variante in Corso d'Opera e non l'intervento di nuova costruzione fabbricato;
- Autorizzazione alla proroga di anni uno, concessa il 31.03.2005, della Concessione Edilizia n. 7/2001 rilasciata in data 12.06.2001 ed il cui nuovo termine di scadenza per l'ultimazione dei lavori risulta essere fissato per il giorno 20 Marzo 2006;
- Permesso di costruire n. CH/2003/10 rilasciato il 10.02.2006, per Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 7/01 del 12 giugno 2001 con inizio lavori il 20.03.2002 per ristrutturazione di fabbricato in località Liabon, alla via Cresto Inferiore n.13, in conformità agli atti tecnico-progettuali allegati, con la destinazione di residenza rurale, non sono state indicate eventuali prescrizioni particolari;
- Autorizzazione comunale n. CH/LR20/2008/002 rilasciata il 04.08.2008, in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti della parte III del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, cosiddetta Beni Ambientali, per ristrutturazione fabbricato, come da progetto presentato, non sono state indicate prescrizioni particolari alle quali ottemperare;
- Permesso di costruire n. CH/2008/005 rilasciato il 21.10.2008, per ristrutturazione di fabbricato in località Liabon, alla via Cresto Inferiore n.13, in conformità agli atti tecnico-progettuali allegati, con la destinazione agricola, non sono state indicate eventuali prescrizioni particolari.

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

Titolo originario in capo agli eseguiti (Cfr. Allegato 10)

- Autorizzazione comunale n. CH/LR20/2008/003 rilasciata il 04.08.2008, in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti della parte III del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, cosiddetta Beni Ambientali, per la costruzione di laboratorio artigianale di panetteria e pasticceria, come da progetto presentato, non sono state indicate prescrizioni particolari alle quali ottemperare;
- Permesso di costruire n. CH/2008/006 rilasciato il 21.10.2008, per la costruzione di laboratorio artigianale di panetteria e pasticceria, in località Liabon, alla via Cresto Inferiore n.13, in conformità agli atti tecnico-progettuali allegati, non sono state indicate eventuali prescrizioni particolari;
- Denuncia di Inizio Attività pratica CH/2010/002 numero di protocollo 756 depositato il 16.02.2010, per varianti a Permesso di Costruire n. CH/2008/006 rilasciato il 21.10.2008 per la costruzione di laboratorio artigianale di panetteria e pasticceria, in località Liabon, alla via Cresto Inferiore n.13.

Agibilità

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

Non è stata riscontrata l'esistenza della relativa dichiarazione di agibilità.

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

E' stata rinvenuta l'Autorizzazione alla Agibilità numero CH/AG/2010/004 rilasciata lo 02.03.2010 (Cfr. Allegato 11).

Quesito 6.2

Regolarità edilizia

In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato molteplici atti autorizzativi e non hanno espresso pareri ostativi. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

Relativamente all'ultimo titolo abilitativo (P.C. 2008) sia l'iter amministrativo sia le opere in progetto in esso previste non sono stati conclusi, conseguentemente il decorso dei termini a fatto si che sia decaduto per le parti non eseguite. Non sono state depositate le documentazioni finali di termine dei lavori, così come le certificazioni degli impianti e l'istanza per ottenere l'agibilità.

La documentazione riscontrata nei molteplici elaborati grafici a corredo dei titoli abilitativi summenzionati presenta delle discrepanze. In particolare la quota altimetrica di appoggio del trave di colmo della copertura viene indicata, in cm 350 dal piano di pavimento finito del secondo livello, nella sezione AA originale di cui al P.C.V. 2003 (Cfr. Allegato 12), mentre nella sua rappresentazione riportata all'interno della tavola grafica allegata al P.C. 2008 - che rappresenta la storia evolutiva della ristrutturazione del fabbricato - la stessa quota viene indicata in cm 337 (inferiore di 13 cm). Quota di cm 337 che risulta indicata anche nelle rappresentazioni della sezione AA, riportate nella stessa tavola grafica, sia come stato di fatto (riferito all'anno 2008) sia come previsione di progetto (Cfr. Allegato 13). Nelle verifiche in loco, come meglio descritte in seguito, la quota rilevata è di cm 350 come indicato nella originaria sezione AA di cui al P.C.V. 2003.

Come precedentemente anticipato **le opere edilizie previste in progetto nell'ultimo titolo abilitativo (P.C. 2008) non sono state ultimate e solo in parte realizzate:**

- non è stato realizzato il volume previsto in ampliamento (pari al 20% di quello originario esistente); consistente nella realizzazione dell'ampliamento (verso sud) dell'attuale corpo di fabbrica ad un piano fuori terra retrostante a quello principale e nella chiusura con opportuni serramenti dei porticati posti al piano primo e secondo;
- non sono state poste in essere le destinazioni previste dei locali al piano interrato che hanno di fatto mantenuto le originarie ad uso accessorio (magazzini, cantina ecc.);
- non sono stati realizzati i classici archi canavesani a decoro dei porticati come previsti originariamente e in previsione di progetto, l'attuale stato è di fatto rappresentato nella tavola grafica;
- gli stessi porticati risultano al rustico, privi di pavimentazioni e finiture, così come privo di finiture e il terrazzo retrostante il corpo principale – copertura del corpo esistente – privo di pavimentazione e ringhiere di protezione;
- sempre relativamente al corpo retrostante non è stato realizzato il previsto pergolato a decoro parziale del terrazzo;
- unico manufatto realizzato è la scala esterna, posta sul lato sud del fabbricato, che consente l'accesso dal cortile al porticato del piano primo; anch'essa al rustico e priva di finiture.

Dal raffronto tra quanto accertato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi **emergono le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:**

- il vano retrostante adibito a magazzino è stato suddiviso con due tramezzature;
- il piano di posa del trave di colmo della copertura è stato posto ad una quota di cm 350 rispetto al piano di pavimento finito del piano secondo; in conformità con quanto indicato nell'originale sezione AA rappresentata negli elaborati di cui al P.C.V. 2003 ma, al contempo, in difformità dalla stessa quota che viene indicata in cm 337 (inferiore di 13 cm) nelle rappresentazioni della sezione AA sia come stato di fatto (riferito all'anno 2008) sia come previsione di progetto nel P.C. 2008;
- il lato nord della facciata, in corrispondenza della manica dei porticati, è stato chiuso con dei tamponamenti in muratura;
- non sono stati realizzati i classici archi canavesani a decoro dei porticati come previsti originariamente e in previsione di progetto.

Regolarizzazioni con opere da eseguire

Devono essere demoliti i tamponamenti eseguiti nel lato nord in corrispondenza della manica dei porticati.

Devono essere realizzati gli archi canavesani a corredo dei pilastri che compongono i porticati. In quanto ogni rappresentazione grafica allegata ai vari atti abilitativi – di fatto parte integrante degli stessi – vengono rappresentati definendo la conformazione tipologica e costruttiva del fabbricato (Cfr. Allegato 14) che è stata approvata con le varie autorizzazioni comunali in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti della parte III del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis, cosiddetta Beni Ambientali.

Regolarizzazioni amministrative

Tali difformità, visto il loro carattere, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria. A seguito di quanto summenzionato ritengo indispensabile verificare, da parte dell'aggiudicatario mediante un confronto con il responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Chiesanuova, la fattibilità di detta istanza e quali procedure amministrative adottare. Tuttavia in considerazione dei vincoli urbanistico e paesaggistici (Cfr. paragrafo **NORMATIVA URBANISTICA**) che caratterizzano la zona in cui è situato il fabbricato - in particolare zone soggette ai disposti in materia di beni culturali, ambientali e paesistici di cui alle norme del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis - non è possibile in questa sede fornire una risposta certa sul punto, poiché il campo è aperto a diverse soluzioni egualmente plausibili a condizione dell'ottenimento o meno del parere favorevole e/o condizionato alla realizzazione di prescrizioni particolari da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo, nella fattispecie la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino.

I relativi costi

Per quanto riguarda le opere, summenzionate, da eseguire i relativi costi ammontano approssimativamente a € 16.000,00.

Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi in sanatoria i costi ammontano approssimativamente a € 5.000,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico di tipo percentuale (Cfr. Paragrafo STIMA).

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

Dal raffronto tra quanto accertato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi summenzionati **risulta che il fabbricato è regolare.**

Regolarizzazioni

Non vi sono regolarizzazioni da eseguire.

Quesito 6.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini (f.10 n.742 sub.1 e sub.2)

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Certificazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte **non è stato reperito alcun A.P.E.** . Per quanto riguarda la porzione adibita a magazzini non risulta necessario, mentre deve essere predisposto per la porzione ad uso abitazione.

Edificio ad uso laboratorio artigianale (f.10 n.758)

Sono state rinvenute le certificazioni dell'impianto elettrico e dell'impianto idrosanitario (Cfr. Allegato 11).

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Certificazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte **non è stato reperito alcun A.P.E.** . Deve essere predisposto.

I relativi costi

Per quanto riguarda il rilascio degli A.P.E. si possono ipotizzare, approssimativamente, pari a circa 250,00 € per ciascuna attestazione, per un totale complessivo di circa 500 € a cui vanno sommati gli oneri di Legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Quesito 3.2

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura, in quanto i beni oggetto di pignoramento formano un podere composto da terreni con annessi ed entrostanti edifici isolati, staticamente autonomi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Quesito 7

Formazione del lotto

Per la vendita del podere agricolo oggetto di pignoramento si propone l'identificazione di un lotto unico. Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, i beni che lo compongono, seppur di natura diversa hanno caratteristiche di conformazione che ne fanno un sol corpo. I fabbricati e i terreni sono interdipendenti, sono accessibili dalla via pubblica attraverso una strada privata che si snoda all'interno del podere e che ne consente l'accessibilità a tutte le zone. Una loro suddivisione ne limiterebbe la fruibilità e necessiterebbe la costituzione di rapporti obbligatori tra le porzioni derivate (servitù di vario tipo) con conseguente riduzione del loro valore. Inoltre, il rapporto di pertinenza tra i terreni e i fabbricati ai sensi dell'art. 817 del c.c. è stato dichiarato dagli esecutari in occasione della loro acquisizione, come descritto in modo migliore al paragrafo PATTI.

Considerazioni sull'attuale andamento del mercato.

Fabbricati

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. In particolare, i volumi delle compravendite, dopo alti e bassi, registrano sostanzialmente un trend in leggero rialzo. Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite, in quanto la flessione dei prezzi avvenuta a partire dal 2012 prosegue ancora oggi. Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato residenziale e la discesa, seppure via via più lieve -4% in base annua, dei prezzi (Agenzia del Territorio - ABI).

Terreni agricoli

La crisi economica e finanziaria che di recente ha colpito lo scenario mondiale sembra avere in parte influenzato il mercato fondiario in Piemonte. Anche nelle aree più vocate, dove la domanda è generalmente di gran lunga superiore all'offerta, è stata segnalata un'attenuazione della richiesta di terra da parte degli agricoltori. L'offerta di terreni agricoli è spesso sostenuta da agricoltori anziani che cedono l'azienda in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, mentre gli operatori più frequentemente coinvolti nell'acquisto di terreni sono imprenditori agricoli che conducono aziende di piccole e medie dimensioni, interessati ad entrare in possesso di particelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie aziendale (fonti Istituto Nazionale di Economia Agraria e riviste di Selvicoltura). Di fatto, quindi, oggi non esiste un vero e proprio mercato dei terreni agricoli.

Procedimenti di stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Procedendo <<[...]al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,[...]>>.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi e un'elaborazione di fattori e informazioni che attengono a entità economiche differenti rispetto alle finalità della ricerca.

criterio di stima adottato

In considerazione della natura dei beni pignorati – podere agricolo - su descritta, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto agricolo in cui è ubicato e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione ho proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione del metodo diretto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, adotto come criterio di stima quel sintetico comparativo monoparametrico (confronto diretto), maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su un'indagine di mercato immobiliare, che riguarda i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o un'altra misura della consistenza). Esso si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima, per cui il procedimento di stima può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.

Stima

In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore ai beni pignorati considerare altresì, quanto segue:

- che il risultato del campione di indagine riscontrato per le abitazioni è il seguente (per quanto riguarda i laboratori artigianali non si è riscontrato alcun dato);

Immobile	Ubicazione	Superficie (mq)	Valore (€)	Valore medio €/mq
1	via crespo	350	135.000	385
2	via crestò inferiore	300	150.000	500
3	piloni	100	40.000	400
4	piloni	80	30.000	375
5	piloni	70	29.000	414

- che i valori di mercato correnti nella zona, per immobili similari (in buono stato) variano da 400 a 510 €/mq per le abitazioni, da 260 a 280 €/mq per i magazzini e da 280 a 320 €/mq per i laboratori (vedi pubblicazioni di borsini immobiliari);
- che i valori di mercato correnti nella zona, per immobili similari (in stato normale) variano da 420 a 530 €/mq per le abitazioni, da 280 a 300 €/mq per i magazzini e da 300 a 340 €/mq per i laboratori (vedi pubblicazioni OMI);
- che il valore dei prati è di circa 1,1 ÷ 1,4 €/mq, mentre quello del bosco ceduo è di circa 0,2 €/mq (indagini e fonti Commissione Provinciale Annualità 2019);
- che comparando detti immobili con i beni pignorati oggetto di stima, in relazione alle seguenti loro caratteristiche e condizioni è emerso quanto segue:
 - che il segmento di mercato in cui si colloca l'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini è di livello medio/alto;

- che le sue rifiniture interne, le sue dotazioni, sono di tipo signorile (Cfr. CARATTERISTICHE) in buono stato di conservazione e manutenzione;

- che l'edificio ad uso laboratorio e di recente realizzazione ed è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; che per attribuire ad esso un valore unitario, in considerazione che non esiste in zona un mercato di dette tipologie, lo si è assimilato a quelli di tipo abitativo di categoria economica in quanto scarso per dotazioni tecnologiche e assumendo un valore medio/alto per le sue ottime condizioni;

- per quanto riguarda la valorizzazione dei siti di corte di esclusiva pertinenza degli edifici, così come per le loro aree di sedime, essa è stata considerata in sede di attribuzione dei loro singoli valori unitari;

- che i terreni sono in sufficiente stato di coltivazione;

pertanto, attribuisco agli stessi un valore unitario superficiale di 510 €/mq per l'abitazione, 260 €/mq per i magazzini, 580 €/mq per il laboratorio, 0,2 €/mq e 1,1 €/mq per i terreni agricoli;

- che in relazione alle condizioni di obsolescenza fisica, funzionale e/o economica, dell'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini e alla necessità di eseguire su di esso opere di finitura, applico un deprezzamento del valore pari al 7%;

- che in relazione alla necessità di realizzare opere sull'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini, per la sua regolarizzazione, con finanche l'aleatorietà derivante dall'ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza, e per il ripristino del suo stato autorizzato anche dalla stessa, applico un deprezzamento del valore pari al 15%;

- che sono state riscontrate difformità edilizie, relativamente all'edificio promiscuo, che necessitano di regolarizzazioni amministrative (Cfr. REGOLARITÀ EDILIZIA), pertanto applico una riduzione del valore del 3%;

- che sono state riscontrate incongruenze nei dati catastali agli atti, relativamente all'edificio promiscuo, che necessitano di regolarizzazioni amministrative (Cfr. DATI CATASTALI), pertanto applico una riduzione del valore del 1,5%;

- che trattasi di alienazione di beni soggetti a procedura esecutiva e non contrattuale, priva di garanzia per vizi occulti e quant'altro, pertanto applico un abbattimento del 10% (Cfr. Quesito 7 del mandato);

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Edificio promiscuo magazzini	177 mq	260,00 €/mq	€ 46.020,00	100,00	€ 46.020,00
Edificio promiscuo abitazione	272 mq	510,00 €/mq	€ 138.720,00	100,00	€ 138.720,00
Totale					€ 184.740,00
deprezzamento per realizzazione opere di finiture 7%					- € 12.932,00
deprezzamento per aleatorietà e realizzazione delle opere di regolarizzazione 15%					- € 27.711,00
deprezzamento per regolarizzazioni amministrative 3%					- € 5.542,00
deprezzamento per regolarizzazioni catastali 1,5%					- € 2.771,00
Totale					€ 135.784,00
Edificio uso laboratorio	74 mq	580,00 €/mq	€ 42.920,00	100,00	€ 42.920,00
Terreni coltivati a prato	14.500 mq	1,10 €/mq	€ 15.950,00	100,00	€ 15.950,00
Terreni coltivati a bosco ceduo	18.608 mq	0,20 €/mq	€ 3.721,00	100,00	€ 3.721,00
Totale					€ 62.591,00
Valore di stima complessivo					€ 198.375,00

Deprezzamento del 10,00 % (Cfr. Quesito 7 del mandato);

Valore a base d'asta a corpo opportunamente arrotondato € 178.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, risultante dall'attuale situazione degli atti informatizzati, differisce con quella riportata nell'atto di pignoramento a causa delle intervenute variazioni catastali degli originari dati che ne hanno modificato gli identificativi, come descritto in modo migliore al paragrafo CRONISTORIA CATASTALE. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda la consistenza materiale di detti beni, essa è la stessa;
- per quanto riguarda l'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini, non esiste coerenza oggettiva delle planimetrie che lo rappresentano, pertanto sono necessari degli aggiornamenti catastali;
- per quanto riguarda i terreni non sono state eseguite analisi del sottosuolo, ritenute troppo onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive (Cfr. PRECISAZIONI);
- l'impresa individuale denominata "██████████" ha cessato la propria attività a far data dal 31.12.2016 ed è stata cancellata dal registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Torino in data 01.03.2017 (Cfr. PRECISAZIONI);
- esiste rapporto pertinenziale tra fondo e fabbricati entrostanti ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, così come dichiarato dagli esecutati nell'atto di provenienza (Cfr. PATTI);
- il podere vanta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio su parte del terreno distinto in mappa al foglio 10 particella 387 adibita a strada, che ne consente l'accesso dalla pubblica via (Cfr. SERVITU');
- esistono limitazioni di natura urbanistica o edilizia, in quanto la zona in cui è situato il podere agricolo è tutelata ai sensi dei disposti in materia di beni culturali, ambientali e paesistici di cui alle norme del D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 157/2006, L.R. 20/89 artt. 13 e 13 bis (Cfr. NORMATIVA URBANISTICA);
- per quanto riguarda l'edificio promiscuo ad uso abitazione e magazzini, sono presenti delle difformità urbanistiche ed edilizie che necessitano di regolarizzazione con la realizzazione di opere e con opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA), con il limite di dover acquisire parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Torino.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la seguente relazione di stima, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 07/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giorio Fabrizio
(relazione firmata digitalmente)