RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI LUSERNETTA (TO)
IN VIA VISTA N.33

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa FRANCESCA ALONZO
II Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

Procedimento esecutivo N.R.G.E. 303/2024

Creditore procedente:
AAAAAAAAAAA
Debitore esecutato:
BBBBBBBBB



C.T.U.:
Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Indice

Premessa……..... pag. 3

Quesito……..... pag. 4

Svolgimento operazioni peritali……. pag. 6

Risposte ai punti del quesito…….. pag. 7

– 1) ……. pag. 7

– 2) ……..……. pag. 26

– 3) ……..…… pag. 28

– 4) ……. pag. 36

– 5) ……. pag. 36

– 6) ……..……..…… pag. 38

– 7) ……..……..…… pag. 38

– 8) ……..……..…… pag. 40

– 9) ……..……..…… pag. 42

– 10) ……..……. pag. 46

– Prospetto riassuntivo ……..…… pag. 46

– Conclusioni …..... pag. 48

– Elenco allegati ……..... pag. 48

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Premessa

Premesso che:

- il signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F.BBBBBBBBBBBBBB, residente in Lusernetta (TO) in via Vista 33, è proprietario per la quota di 1/1 di un fabbricato adibito a civile abitazione e di un fabbricato adibito a magazzini/tettoia siti nel Comune di Lusernetta (TO), in Borgata Barolino, con accesso dal civico n.33 di via Vista, insistenti su di un terreno di mq 1.682;
- in data 22/02/2011 A1A1A1A1A1A1A1A1A1 C.F. A1A1A1A1A1A1A1A1A1, con sede legale in Milano (MI), piazza Gae AULENTI n.3, con atto a rogito Notaio Dott. ----------, Notaio in Pinerolo, repertorio n.------, racc. n.------, ha concesso al signor BBBBBBBBBB un mutuo fondiario di originari euro 76.930,00 (totale euro 115.395,00), della durata di anni 30, garantito da ipoteca sugli immobili suddetti di proprietà del signor BBBBBBBBBB.

L'ipoteca è stata iscritta in data 02/03/2011 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo, Reg. Gen. n.---- e Reg. Part. n.---;

- la parte debitrice si è resa inadempiente dell'obbligo di restituzione della somma di euro 62.162,06;
- in data 03/05/2022 la A1A1A1A1A1A1A1A1A1 ha ceduto i propri crediti alla Società AAAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAAA, con sede legale in Conegliano Veneto (TV), via V. ALFIERI n.1, in forza di un contratto *pro-soluto,* ai sensi degli artt. 1, 4 e 7 della L. 130/1999;
- in data 11/105/2022 AAAAAAAAAAAA ha conferito ampia procura per la gestione sia giudiziale sia stragiudiziale dei propri crediti a A2A2A2A2A2A2A2 (C.F. A2A2A2A2A2A2A2 e P.IVA A2A2A2A2A2A2A2, con sede sociale in Verona, viale dell'Agricoltura n.7) con atto Notaio ---------- di Pordenone, repertorio n.------, raccolta n.------;
- con atto di precetto del 23/10/2023, notificato il 21/02/2024 al debitore, il creditore richiedeva al signor BBBBBBBBBB il pagamento entro dieci giorni della somma di euro 62.670,36, oltre a interessi legali e spese successive occorrende;
- la parte debitrice, trascorsi i dieci giorni, non provvedeva al pagamento di quanto intimato;
- in data 08/05/2024 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, Reg. Gen. n.----, Reg. Part.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

n.-----, il pignoramento immobiliare, repertorio n.-----/2024, da parte di AAAAAAAAAAA dei seguenti immobili di proprietà del signor BBBBBBBBB: unità immobiliare, adibita ad abitazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 6, particella 519, sub 1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 204 (escluse aree scoperte mq 198), rendita euro 169,40 via Vista n.33, piano T-1, e unità immobiliare adibita a magazzini e tettoia, censita al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 16, particella 519, sub 4, categoria C/2, classe U, consistenza mq 152, superficie catastale totale mq 169, rendita euro 188,40, via Vista n.33, piani T-1.

- in data 16/05/2024 è stata depositata sul PCT istanza di vendita artt. 567, 569 c.p.c. dei beni summenzionati di proprietà del signor BBBBBBBBB da parte di AAAAAAAAAAA, rappresentata e difesa dall'Avv. ---------- del Foro di Cuneo ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. ---------- in Saluzzo (CN), corso Roma n.23;

la S.V.I.

con ordinanza del giorno 08/07/2024 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 303/2024, promosso da AAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAA, con sede legale in Conegliano Veneto (TV), contro il signor BBBBBBBBB nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 17/01/2025 alle ore 10,30.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 02/09/2024 con l'assegnazione del 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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 del n.3 dell'art.173 bis 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 n.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 agli immobili e quale sia la situazione urbanistica degli stessi;*

8. v*erifichi la regolarità edilizia ed 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 L. 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.).*

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione presente nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che individuano univocamente i beni pignorati.

Durante un pre-sopralluogo svoltosi il 16/07/2024 ho constatato che gli immobili sono difficilmente raggiungibili; sono infatti attorniati da un'alta e intricata vegetazione; sono chiusi, abbandonati e disabitati. Ho chiesto informazioni al municipio del piccolo paese, ma nessuno ha saputo darmi notizie dell'esecutato. Ho richiesto il certificato di residenza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lusernetta **(All.to A)**.

Ho contattato il custode nominato, l'Avv. ----------, con la quale si è deciso di comunicare comunque all'indirizzo di residenza dell'esecutato la data del sopralluogo specificando la necessità di rendersi disponibile per poter visionare gli immobili. Pertanto, in data 20/08/2024 ho inviato all'esecutato comunicazione scritta tramite lettera raccomandata R1 n.05267729791-0 con prova di consegna; la raccomandata non è stata ritirata ed è tornata al mittente **(All.to B)**.

Non avendo avuto alcun contatto da parte del proprietario, si è proceduto a richiedere alla S.V.I. l'autorizzazione all'accesso forzoso. Ottenuta l'autorizzazione in data 06/09/2024, è stato fissato l'accesso forzoso al giorno 11/10/2024 **(All.to C)**.

Il giorno 11/10/2024, alle ore 15,00, mi sono recata nel Comune di Lusernetta presso gli immobili oggetto del pignoramento per procedere alle operazioni di rilievo dei beni pignorati.

L'accesso ai due beni è stato molto difficoltoso sia perché si trovano immersi in una vegetazione ormai incolta sia perché entrambi i fabbricati di proprietà del debitore versano in uno stato di totale abbandono. Sui luoghi di causa ho trovato il custode giudiziario e il fabbro che ha provveduto ad aprire il lucchetto del cancello che chiude la proprietà pignorata. La proprietà è costituita da due edifici, l'uno articolato su due livelli adibito ad abitazione, l'altro, lasciato allo stato di cantiere, adibito a magazzini al piano terra e a tettoia al primo piano. Le porte di accesso all'abitazione erano prive di serratura.

L'alloggio al momento del sopralluogo era disabitato e in stato di totale abbandono, pieno di oggetti, materiali, arredi fatiscenti e immondizia. Abbiamo ritrovato il fabbricato destinato a magazzini/tettoia ancora incompleto, lasciato allo stato di cantiere, con alcuni macchinari e furgoni per il trasporto in situ totalmente coperti dalla folta vegetazione. Al termine delle operazioni di rilievo il fabbro, sig. ----------, ha provveduto alla messa in sicurezza dell'abitazione consegnando le chiavi all'Avv. ---------- **(All.to C)**.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Le indagini hanno previsto la richiesta delle visure storiche catastali con le planimetrie dei beni pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to F)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (TO), ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to H)**.

Ho richiesto presso l'Archivio Notarile di Torino copia dell'ultimo atto di compravendita, repertorio n.------- raccolta n.------- del giorno 22/02/2011 **(All.to I)**.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to M)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e la documentazione utile per verificare la rispondenza dei beni pignorati alle norme edilizie ed urbanistiche.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome dell'esecutato **(All.to L)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) **(All.to. O)** e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari del posto sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie del Comune di Luserna San Giovanni (comune limitrofo).

Risposte ai punti del quesito

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

Ubicazione

- Zona –

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva si trovano nel Comune di Lusernetta lungo via Vista che collega il centro del paese alla parte collinare del comune **(All.to D** – veduta satellitare). Lusernetta fa parte della città metropolitana di Torino, situata in Val Pellice a circa 50 km del capoluogo piemontese verso ovest nel territorio pedemontano caratterizzato proprio dal torrente Pellice. Il paese è collegato a Torino tramite l'autostrada per Pinerolo (A55) e tramite la rete ferroviaria coadiuvata da una rete di bus. Si tratta di un comune collinare, di origine medievale, con un'economia basata sulle attività agricole. La popolazione non raggiunge i 600 abitanti ed è distribuita per la maggior parte nel capoluogo

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

comunale; il resto si distribuisce nei nuclei urbani minori di Cascina Gepard, San Bernardino e in numerose case sparse sulle colline. Il territorio, ricco di boschi di castagni, betulle e querce, presenta un profilo irregolare, con variazioni altimetriche anche molto accentuate.

L'abitato, dominato dalla slanciata vetta del Frioland, ha conservato la sua impronta rurale; infatti il comune non è stato interessato da espansione edilizia; nella zona si conserva ancora la lingua occitana.

Il toponimo è il diminutivo di "Luserna", nome del comune confinante, Luserna San Giovanni. Le notizie storiche sono molte scarse, ma alcuni documenti testimoniano l'esistenza di Lusernetta già dal 1278; doveva far parte della Marca di Torino, Principato di Acaia e Contea-Ducato di Savoia. Dal XIV secolo vi si stabilì una cospicua comunità di religione valdese che diminuì quando fu ristabilita la convenzione Cavour.

Lusernetta fece parte fino al 1779 del territorio di Bibiana; venne aggregata durante l'amministrazione francese al Cantone di Torre Pellice e, dopo la Restaurazione, fece parte del Mandamento di Luserna: tra le famiglie che l'hanno governata ricordiamo i Lucerna di Rorà. Poche sono le notizie relative ai secoli successivi; durante il periodo fascista, venne aggregata a Luserna San Giovanni, ritrovando la propria indipendenza solo nel 1947.

Del suo patrimonio storico-architettonico fanno parte: la parrocchiale di Sant'Antonio Abate, progettata dall'architetto Pietro Galli di Bricherasio e realizzata nel 1846 in stile barocco, e la chiesa di San Bernardino, edificata tra il 1450 e il 1520 all'interno del cimitero cittadino, decorata da pregevoli affreschi.

Le attività principali ancora oggi sono l'agricoltura e l'allevamento; l'industria è costituita da piccole aziende che operano nei comparti del tessile, del metallurgico e dell'edilizia; la lavorazione della pietra e l'imbottigliamento dell'acqua minerale connotano l'economia del paese. Modesta è anche la presenza del terziario: mancano servizi più qualificati, come ad esempio quello bancario; mancano una farmacia e i servizi sanitari di base, per cui gli abitanti sono costretti a rivolgersi ai comuni limitrofi. Sebbene non figuri tra le mete turistiche più in vista della zona (mancano del tutto strutture ricettive e di ristorazione), Lusernetta è meta di piacevoli escursioni e passeggiate lungo il sentiero "Strada Vista", che giunge in collina fino al Parco delle Betulle.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da due edifici, uno destinato ad abitazione su due piani e l'altro, articolato su due piani, destinato a locali depositi/tettoia.

L'abitazione fa parte di un fabbricato rurale che insieme al fabbricato del civico n.31 crea una sorta di corte comune **(All.to E foto 1, 2)**; il fabbricato adibito a magazzini e tettoia

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

si trova di fronte all'abitazione sul terreno di proprietà. L'area verde di proprietà su cui giacciono i due fabbricati è attualmente totalmente incolta **(All.to E foto 3, 4, 5, 6, 7)**.

- Fabbricati –

ABITAZIONE (Foglio 6 - Particella 519 - Sub 1- categ. A/4 abitazione popolare)

Struttura di elevazione

Il fabbricato, individuato in catasto al Foglio 6, particella 519, sub 1, è un edificio destinato ad abitazione di categoria popolare. L'edificio si sviluppa su un lotto rettangolare con tettoia/patio al piano terra e scala esterna a tre rampe che consente l'accesso al primo piano dall'esterno. Il fabbricato presenta un primo blocco elevato a due piani fuori terra, coperto con tetto a falde rivestite con lastre di pietra di Luserna e un secondo blocco più piccolo elevato ad un solo piano fuori terra, coperto con tetto a due falde con tegole. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura; i solai sono nella maggior parte dei vani realizzati con travi in ferro e laterizi, in alcuni vani con travi in ferro e voltine.

Facciate

PROSPETTO OVEST SU STRADA VICINALE VIA VISTA **(All.to E – Foto 8)**

Il prospetto orientato a ovest su strada vicinale via Vista presenta una muratura piena rivestita con intonaco rustico di colore grigio. Al pianterreno ci sono le aperture dei vani collocati al piano terra (indicati con wc 1, soggiorno 1, soggiorno 2 e cantina nella planimetria di restituzione del rilievo); al primo piano le finestre della camera 3 e della camera 4. Le portefinestre sono dotate di gelosie, le finestre di tapparelle, tutte in cattive condizioni di manutenzione, a volte difficilmente visibili perché per la maggior parte ricoperte da vegetazione incolta. Sul prospetto sono presenti delle canne fumarie che terminano con comignoli. La facciata si conclude con la falda inclinata del tetto che nella parte a due piani fuori terra è rivestita di lastre grigie in pietra di Luserna, nella parte ad unico piano fuori terra è rivestita di tegole.

PROSPETTO EST SUL GIARDINO/CORTILE INTERNO – **(All.to E – Foto 4)** - Il prospetto orientato a est si affaccia sul giardino che si sviluppa tra l'abitazione e l'edificio adibito a magazzini/tettoia. La finitura delle pareti è ad intonaco rustico tinteggiato di colore bianco.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Al momento del sopralluogo tutte le portefinestre sia del piano terra sia del primo piano non presentavano serrature chiuse. Al piano terra ciascuno dei tre vani (cucina, soggiorno 1 e soggiorno 2) ha una portafinestra con gelosie in legno e una finestra con avvolgibili.

Davanti al soggiorno 2 è collocata una tettoia con montanti in ferro e lamiera grecata in pessime condizioni che un tempo fungeva da patio. Sulla destra la struttura rientra perché fa parte del blocco ad un piano fuori terra dove si trovano il disimpegno 2, il wc 2 e il vano adibito a cantina. Caratterizza la facciata interna del blocco destinato ad abitazione a due piani fuori terra una scala esterna che inizia con una rampa rettilinea con dieci gradini che conduce ad un primo pianerottolo da cui partono due piccole rampe, una verso destra con due gradini, l'altra verso sinistra con tre gradini; la rampa di sinistra conduce al ballatoio che consente l'ingresso alla camera 1 del primo piano, la rampa di destra conduce ad un ballatoio che fa accedere alla camera 3 ed alla camera 4. Il prospetto al primo piano quindi presenta per ciascuno dei tre ambienti indicati una portafinestra con gelosia in legno e una finestra con avvolgibile. Il fronte si conclude con la falda inclinata del tetto rivestita con lastre grigie in pietra di Luserna, mentre il blocco rientrante ad un unico livello fuori terra termina con la falda del tetto rivestita da tegole.

PROSPETTO NORD E PROSPETTO SUD - **(All.to E – Foto 1, 8)**

Il prospetto rivolto a nord (parte del fabbricato ad un solo piano fuori terra) presenta pareti piene, prive di aperture, e le due falde inclinate del tetto. Il prospetto sud del blocco a due piani fuori terra, verso il cancello in ferro di ingresso alla proprietà, ha un'apertura corrispondente alla finestra della camera 2 del primo piano dell'abitazione, dotata di avvolgibile, sotto la quale è leggibile il numero civico 33; su questo fronte sono visibili una canna fumaria e una cassetta della posta di colore rosso.

Impianti

Gli impianti presenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento con i relativi corpi scaldanti, etc.) sono in pessime condizioni e non funzionanti.

MAGAZZINI/TETTOIA COPERTA (Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 4 – categ. C/2 magazzini e depositi)

Struttura di elevazione

L'edificio destinato a magazzini e tettoia coperta è un fabbricato non finito; si sviluppa su due piani fuori terra con struttura a pilastri e travi in cemento armato e scala in cemento

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

armato; la muratura di tamponamento, laddove presente, è realizzata con laterizi. Al piano terra ci sono tre ambienti destinati a magazzini, mentre il vano unico al primo piano è una tettoia incompleta lasciata allo stato di cantiere. Probabilmente erano in corso lavori di ristrutturazione da parte della proprietà, lasciati incompiuti; infatti al momento del sopralluogo erano ancora presenti attrezzature da cantiere e il primo piano era privo di alcune pareti e di rifiniture **(All.to E foto 5, 34)**.

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Entrambi i fabbricati pignorati si trovano in condizioni critiche e richiederebbero un massiccio intervento di ristrutturazione; in particolare il fabbricato destinato a magazzini e tettoia richiederebbe il completamento e la messa in sicurezza dei vari locali.

È quindi possibile affermare che al momento del sopralluogo lo stato di conservazione degli immobili risultava pessimo.

Consistenza e confini

ABITAZIONE (Foglio 6 Particella 519 Sub 1)

L'abitazione di proprietà del signor BBBBBBBBBB con accesso dalla strada vicinale via Vista n.33 è composta da un primo blocco elevato a due piani fuori terra comprendente sette vani, un disimpegno, un locale igienico, un ballatoio, e un blocco contiguo al primo, elevato ad un solo fuori terra comprendente un disimpegno, una cantina e due locali igienici di cui uno con accesso dal giardino/cortile interno alla proprietà.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, adibito a tettoia/depositi e collocato di fronte all'abitazione, ha accesso dal giardino/cortile di proprietà; al piano terreno sono presenti tre vani destinati a depositi (al momento del sopralluogo stracolmi di materiali, oggetti, macchinari etc.), mentre l'intero primo piano è un unico grande ambiente lasciato incompleto.

La proprietà è così composta:

FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE:

- *piano terra (1° f.t.)*: livello con superficie utile (S.U.) di mq 70, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 117, dotato di due affacci, uno prospettante all'esterno della proprietà, orientato ad ovest su strada vicinale via Vista, l'altro orientato a est prospettante all'interno sul giardino/cortile di proprietà. Questo livello è composto da una cucina, due vani (indicati con soggiorno 1 e soggiorno 2), due disimpegni, tre locali igienici, una cantina;

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- *primo piano (2° f.t.)*: livello con superficie utile (S.U.) di circa mq 60, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 91, dotato di due affacci, uno prospettante all'esterno della proprietà, orientato ad est su strada vicinale via Vista, l'altro orientato a ovest prospettante all'interno sul giardino/cortile di proprietà. Questo livello è composto da quattro camere.

L'intero immobile confina procedendo in senso orario: a nord con altra proprietà, a est e a sud con giardino/cortile interno alla proprietà, a ovest con strada vicinale via Vista **(All.to F; All.to G – Tav.2, Tav.3).**

FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINI/TETTOIA COPERTA

(Foglio 14 Particella 846 sub 104)

- *Magazzini-Tettoia*: si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra con superficie interna lorda complessiva di mq 168. Al pianterreno ci sono tre ambienti adibiti a deposito con superficie utile (S.U.) pari a mq 56, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 84; il primo piano si trova allo stato di cantiere ed è un'area di mq 74, superficie interna lorda sempre di mq 84. Il fabbricato confina su tutti e quattro i lati con l'area a verde di proprietà **(All.to F; All.to G – Tav.4, Tav.5)**.

Dati catastali **(All.to F)**

ABITAZIONE (Foglio 6, Particella 519, Sub 1)

L'abitazione di proprietà dell'esecutato è censita al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 6, particella 519, sub 1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 2045 (escluse aree scoperte mq 198), rendita euro 169,40 via Vista n.33, piano T-1. Tali dati derivano dalla variazione del 10/05/2010, Pratica n.TO0297426, in atti dal 10/05/2010 per FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29130.1/2010).

Nella particella 519 sono confluite le precedenti particelle 169, 170 (subalterno 1 e subalterno 2) e 171 (subalterno 1 e subalterno 2) soppresse dal 10/05/2010.

MAGAZZINI/TETTOIA COPERTA (Foglio 6, Particella 519, sub 4)

Il fabbricato adibito a magazzini al piano terra e tettoia coperta al primo piano di proprietà dell'esecutato è censito al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 16, particella 519, sub 4, categoria C/2, classe U, consistenza mq 152, superficie catastale totale mq 169, rendita euro 188,40, via Vista n.33, piani T-1. Tali

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

dati derivano dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2011, Pratica n.TO0043550, in atti dal 28/01/2011 STALLA-MAGAZZINO (n.5648.1/2011).

Nella particella 519 sono confluite le precedenti particelle 169 e 170 (subalterno 3) soppresse dal 10/05/2010.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie di entrambi gli immobili **(All.to F)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente i beni oggetto del pignoramento.

Storia catastale degli immobili **(All.to F)**

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 1 (Alloggio di tipo popolare)

Intestato

1	BBBBBBBBBB nato a Pinerolo (TO) il 07/12/1984	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	1		A/4	U	8 Vani	Totale: mq 204 Totale escluse aree scoperte: mq 198	€ 169,40	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati
Codice Comune E759 – Foglio 6 – Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	1		A/4	U	8 Vani		€ 169,40	Variazione nel classamento del 10/05/2011 Pratica n.TO0418219 in atti dal 10/05/2011 Variazione di Classamento (n.188778.1/2011).
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Annotazioni	Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali terreni correlati
Codice Comune E759 – Foglio 6 – Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	1		A/4	U	8 Vani		€ 169,40	Variazione toponomastica del 24/02/2011 Pratica n.TO0150609 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.55249.1/2011)
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	1		A/4	U	8 Vani		€ 169,40	Variazione del 10/05/2010 Pratica n.TO0297426 in atti dal 10/05/2010 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29130.1/2010)
Indirizzo					STRADA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBB nato a Pinerolo (TO) il 07/12/1984	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/02/2011 Pubblico Ufficiale ---------- Sede: Pinerolo (TO) Repertorio n.----- – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n.----.1/2011 Reparto PI di Pinerolo in atti dal 02/03/2011		

Situazione degli intestati dal 10/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 22/02/2011

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

DATI DERIVANTI DA	Variazione del 10/05/2010 Pratica n.TO0297426 in atti dal 10/05/2010 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29130.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 6, Particella 170, sub 1; Foglio 6, Particella 170, sub 2; Foglio 6, Particella 171, sub 1; Foglio 6, Particella 171, sub 2.

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 4 (magazzini e depositi)

Intestato

1	BBBBBBBBBB nato a Pinerolo (TO) il 07/12/1984	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		6	519	4		C/2	U	152 mq	Totale: mq 169	€ 188,40	
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati
Codice Comune E759 – Foglio 6 – Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2012

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione nel classamento del 28/01/2012. Pratica n.TO0037961 in atti dal 28/01/2012 Variazione di Classamento (n.5091.1/2012).
1		6	519	4		C/2	U	152 mq		€ 188,40	
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati
Codice Comune E759 – Foglio 6 – Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione toponomastica del

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

1		6	519	4		C/2	U	152 mq		€ 188,40	24/02/2011 Pratica n.TO0150658 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.55293.1/2011)
Indirizzo					VIA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	4		C/2	U	152 mq		€ 188,40	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2011 Pratica n.TO0043550 in atti dal 28/01/2011 STALLA-MAGAZZINO (n.5648.1/2011)
Indirizzo					STRADA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBB nato a Pinerolo (TO) il 07/12/1984	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/02/2011 Pubblico Ufficiale ---------- Sede: Pinerolo (TO) Repertorio n.----- – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n.----.1/2011 Reparto PI di Pinerolo in atti dal 02/03/2011		

Situazione degli intestati dal 28/01/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 22/02/2011
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2011 Pratica n.TO0043550 in atti dal 28/01/2011 STALLA-MAGAZZINO (n.5648.1/2011)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	519	2		C/6	1	89 mq		€ 216,03	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2010 Pratica n.TO0297093 in atti dal 10/05/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.29087.1/2010)

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Indirizzo	STRADA VISTA n.33 Piano T -1			
Notifica	Partita		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 28/01/2011
DATI DERIVANTI DA	del 10/05/2010 Pratica n.TO0297093 in atti dal 10/05/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.29087.1/2010)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.
1		6	170 169	3		C/6	1	89 mq		€ 216,03 L.418.300	
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
1		6	169 170	3		C/6	1	89 mq		€ 137,89 L. 267.000	
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 NOT.11088/97 COL. (n.6/1983).
1		6	170 169	3		C/6	1	89 mq		€ 0,29 L. 569	
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 10/05/2010

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2003 Pubblico Ufficiale GIUDICE Sede Pinerolo (TO) Repertorio n.-- – AG Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.110 registrato in data 04/02/2003 – DECRETO DI TRASFERIMENTO FO. -----/10 Voltura n.----/2010 –Pratica n.---------- in atti dal 20/01/2010.

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 25/01/2003
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 25/01/2003
DATI DERIVANTI DA	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 CLAS. NOT.11088/97 COL. (n.6/1983).		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/09/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Anno	Protocollo	Z. C.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	COSTITUZIONE del 23/09/1983 in atti dal 08/04/1993 (n.A6.902/1983).
1	P	1983	6								
Indirizzo				VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T							
Notifica				Partita				100005	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 23/08/1983
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 23/08/1983
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/09/1983 Pubblico Ufficiale ---------- Sede Torre Pellice (TO) Repertorio n.----- Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.---- registrato in data 03/10/1983 – Voltura n.-------.1/1983 in atti dal 08/04/1993		

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFF nato a Luserna San Giovanni (TO) il 04/06/1933	FFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà fino al 23/09/1983
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/09/1993 in atti dal 08/04/1993 (n.A6.902/1983).		

Per completezza sono state richieste al catasto fabbricati le visure storiche delle particelle al Foglio 6, n.170 sub 1 e sub 2, n. 171 sub 1 e sub 2, per ricostruire i vari passaggi che hanno generato l'attuale abitazione (Foglio 6, particella 519, sub 1, categoria catastale A/4) e le visure storiche delle particelle al Foglio 6, n.169 e 170 sub 3 per ricostruire i vari passaggi che hanno generato il fabbricato adibito a magazzini/tettoia al Foglio 6, particella 519, sub 4; infine, è stata richiesta la visura storica catastale al catasto terreni della particella n.519 del Foglio 6 di seguito riportata.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella 170/171 – Sub 1 (Alloggio di tipo popolare)

Unità immobiliare soppressa dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	170 171	1 1							Variazione del 10/05/2010 Pratica n.TO0297426 in atti dal 10/05/2010 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29130.1/2010).
Notifica					Partita			C		Mod.58	

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Foglio 6 Particella 170 Subalterno 2; Foglio 6 Particella 171 Subalterno 2; Foglio 6 Particella 519 Subalterno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	170 171	1 1		A/4	U	7 Vani		€ 0,44 L. 854	Sostituzione riferimenti di mappa del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 Clas.Not.11088/97 Coll. (n.4/1983).
Indirizzo					STRADA VISTA n.33 Piano T -1						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 25/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 10/05/2010
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2003 Pubblico Ufficiale GIUDICE Sede Pinerolo (TO) Repertorio n.-- – AG Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.--- registrato in data 04/02/2003 – DECRETO DI TRASFERIMENTO FO. ---/10 Voltura n.----/2010 –Pratica n.---------- in atti dal 20/01/2010.		

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 25/01/2003
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 25/01/2003
DATI DERIVANTI DA	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 CLAS. NOT.11088/97 COLL. (n.4/1983).		

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/08/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Anno	Protocollo	Z. C.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	P	1983	4								COSTITUZIONE del 23/08/1983 in atti dal 08/04/1993 (n.A4.900/1983).
Indirizzo				VIA VISTA n.33 Piano T							
Notifica				Partita				100003	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 23/08/1983
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 23/08/1983
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/09/1983 Pubblico Ufficiale ---------- Sede Torre Pellice (TO) Repertorio n.---- Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.---- registrato in data 03/10/1983 – Voltura n.-----.1/1983 in atti dal 08/04/1993.		

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFF nato a Luserna San Giovanni (TO) il 04/06/1933	FFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà fino al 23/09/1983
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/08/1993 in atti dal 08/04/1993 (n.A4.900/1983).		

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella 170/171 – Sub 2 (Alloggio di tipo popolare)

Unità immobiliare soppressa dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	170 171	2 2							Variazione del 10/05/2010 Pratica n.TO0297426 in atti dal 10/05/2010 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29130.1/2010).
Notifica					Partita			C		Mod.58	

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Foglio 6 Particella 170 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 171 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 519 Subalterno 1.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	170 171	2 2		A/4	U	4,5 Vani		€ 0,28 L. 549	Sostituzione riferimenti di mappa del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 Not.11088/97 Coll. (n.5/1984).
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 10/05/2010
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2003 Pubblico Ufficiale GIUDICE Sede Pinerolo (TO) Repertorio n.-- – AG Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.--- registrato in data 04/02/2003 – DECRETO DI TRASFERIMENTO FO. -----/10 Voltura n.----/2010 –Pratica n.---------- in atti dal 20/01/2010.		

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 25/01/2003
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 25/01/2003
DATI DERIVANTI DA	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 NOT.11088/97 COLL. (n.5/1984).		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/09/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Anno	Protocollo	Z. C.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	P	1983	5								COSTITUZIONE del 23/09/1983 in atti dal 08/04/1993 (n.A5.901/1983).
Indirizzo169				VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T							
Notifica				Partita				100004	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 23/08/1983
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 23/08/1983

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/09/1983 Pubblico Ufficiale ---------- Sede Torre Pellice (TO) Repertorio n.---- Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.---- registrato in data 03/10/1983 – Voltura n.------.1/1983 in atti dal 08/04/1993.

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFFF nato a Luserna San Giovanni (TO) il 04/06/1933	FFFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà fino al 23/09/1983
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/09/1993 in atti dal 08/04/1993 (n.A5.901/1983).		

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella 170 – Sub 3

Unità immobiliare soppressa dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/05/2010 Pratica n.TO0297093in atti da 10/05/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.29087.1/2010).
1		6	169 170	3							
Notifica					Partita			C		Mod.58	

La soppressione ha originato e variato i seguenti immobili:
Foglio 6 – Particella 519 Subalterno 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.
1		6	170 169	3		C/6	1	89 mq		€ 216,03 L. 418.300	
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
1		6	169 170	3		C/6	1	89 mq		€ 137,89 L. 267.000	
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Notifica	Partita	1000059	Mod.58	

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		6	170 169	3		C/6	1	89 mq		€ 0,29 L. 569	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 NOT.11088/97 COL. (n.6/1983).
Indirizzo					VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T						
Notifica					Partita			1000059		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 10/05/2010
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2003 Pubblico Ufficiale GIUDICE Sede Pinerolo (TO) Repertorio n.-- – AG Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.--- registrato in data 04/02/2003 – DECRETO DI TRASFERIMENTO FO. -----/10 Voltura n.----/2010 –Pratica n.---------- in atti dal 20/01/2010.		

Situazione degli intestati dal 23/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 25/01/2003
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 25/01/2003
DATI DERIVANTI DA	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/08/1983 in atti dal 07/10/1997 NOT.11088/97 COL. (n.6/1983).		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/09/1983

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Anno	Protocollo	Z. C.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	P	1983	6								COSTITUZIONE del 23/09/1983 in atti dal 08/04/1993 (n.A6.902/1983).
Indirizzo				VIALE BORGATA BAROLINO n.33 Piano T							
Notifica				Partita				100005		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/2 fino al 23/08/1983
2	EEEEEEEEEEEEEE nato il 08/12/1908		Usufrutto 10/20 fino al 23/08/1983

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/09/1983 Pubblico Ufficiale ---------- Sede Torre Pellice (TO) Repertorio n.---- Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.---- registrato in data 03/10/1983 – Voltura n.-----.1/1983 in atti dal 08/04/1993

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFF nato a Luserna San Giovanni (TO) il 04/06/1933	FFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà fino al 23/09/1983
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/09/1993 in atti dal 08/04/1993 (n.A6.902/1983).		

Comune di LUSERNETTA (TO) - (Codice E759)
Provincia di TORINO - CATASTO TERRENI

Foglio: 6 – Particella 519

Area di enti urbani e promiscui dal 30/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		Tipo Mappale del 30/04/2010 Pratica TO0277273 in atti dal 30/04/2010 presentato il 29/04/2010 (n.277273.2/2010).
						16 82		Domi nicale	Agrario	
1	6	519			ENTE URBANO					
Notifica				Partita			1	Mod.58		
Annotazioni	di immobile: COMPRENDE IL FG. 6 N.163, 169,170.									

Nella variazione sono stari soppressi i seguenti immobili:
Foglio 6 – Particella 163; Foglio 6 Particella 169; Foglio 6 Particella 170.

Mappali Fabbricati Correlati:
Codice Comune: E759 – Foglio 6 – Particella 519.

Area di enti urbani e promiscui dal 30/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		Tipo Mappale del 30/04/2010 Pratica TO0277273 in atti dal 30/04/2010 presentato il 29/04/2010 (n.277273.1/2010).
						01 65		Domi nicale	Agrario	
1	6	519			ENTE URBANO					
Notifica				Partita			1	Mod.58		

Nella variazione sono stari soppressi i seguenti immobili:
Foglio 6 – Particella 171.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il recedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		Impianto meccanografico del 01/12/1976.
						01 65		Dominicale	Agrario	
1	6	171			FABBR. RURALE					
Notifica				Partita			748			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCC nato a Pinerolo (TO) il 06/05/1971	CCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 10/05/2010
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 21/01/2003 Pubblico Ufficiale CANCELLIERE TRIBUNALE Sede Pinerolo (TO) Repertorio n.-- - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n.----.1/2004 Reparto PI di Pinerolo in atti dal 13/01/2005.		

Situazione degli intestati dal 23/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEE nato a Lusernetta (TO) il 08/12/1908	RVLTMS08T08E759V	Usufrutto 1/2 fino al 21/01/2003
2	DDDDDDDDDDDDD nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944	DDDDDDDDDDDDD	Proprietà fino al 21/01/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/09/1983 Pubblico Ufficiale ---------- Sede Torre Pellice (TO) Repertorio n.---- Sede Pinerolo (TO) Registrazione n.---- registrato in data 03/10/1983 – Voltura n.------ in atti dal 10/04/1987.		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GGGGGGGGGGGGGG nata a Lusernetta (TO) il 31/01/1892		Comproprietario fino al 23/09/1983
2	HHHHHHHHHHHHHH nata a Lusernetta (TO) il 05/10/1894	HHHHHHHHHHHHHH	Comproprietario fino al 23/09/1983
3	IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII nata a Lusernetta (TO) il 30/06/1901		Comproprietario fino al 23/09/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/12/1976.		

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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.***

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione del pignoramento (08/05/2024) i beni pignorati erano di proprietà del signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, residente in Lusernetta (TO) in via Vista 33.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 08/05/2024 al 08/05/2004) e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento **(All.to H, All.to I)**

- In data 22/02/2011 con atto di compravendita a rogito Dott. ---------- Notaio in Pinerolo (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 02/03/2011 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, il signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, residente in Luserna San Giovanni (TO), via Beckwith n.12, ha acquistato dal signor CCCCCCCCCCC, nato a Pinerolo (TO) il giorno 06/05/1971, C.F. CCCCCCCCCCC, residente in Bricherasio (TO), Strada Basse n.16, coniugato in regime di separazione dei beni, gli immobili oggetto della presente procedura come si legge dall'atto: *"il fabbricato di civile abitazione sito in Lusernetta, Borgata Barolino, via Vista n.33, insistente su terreno della superficie di mq 1.682, in mappa al Foglio 6 numero 519 (ex 163, 169, 170 e 171) e composto da cucina, due camere, servizi, disimpegni e cantina al piano terreno e tre camere al primo piano, con annesso cortile-giardino e, nello stesso, fabbricato ad uso magazzino eretto a due piani fuori terra e composto da tre locali al piano terreno ed un locale al primo piano, il tutto coerente con: mappali n.162, 164, 165, 166, 167, 168, 175, 174 e 441 del Foglio 6 strada vicinale.*

Quanto sopra risulta così censito al catasto Fabbricati: Foglio 6 mappale numero 519 subalterni:

- 1, Strada Vista n.33, piano terreno e primo, cat . A/4, classe unica, vani 8, r.c. euro 169,40, giusta variazione per fusione, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni n.29130 del 10 maggio 2010, prot. n.TO0297426;

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- 4, Strada Vista n.33, piano terreno e primo, cat. C/2, classe unica, mq 152, r.c. euro 188,40, giusta variazione della destinazione da stalla a magazzino, n.5648 del 28 gennaio 2011, prot. n.TO0043550, con la quale è stato soppresso il sub 2 " **(All.to H, All.to I).**

- **in data 21/01/2003** con DECRETO di TRASFERIMENTO del Tribunale di Pinerolo (TO), con atto giudiziario, repertorio n.--/584, trascritto il 13/11/2004 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, il signor CCCCCCCCCC, nato a Pinerolo (TO) il giorno 06/05/1971, C.F. CCCCCCCCCCC, ha acquistato quattro immobili (terreni con fabbricati rurali) nel comune di Lusernetta (Foglio 6, particelle 163, 169, 170 e 171), con accesso da via Vista n.33, dai signori DDDDDDDDDDDD, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944, C.F. DDDDDDDDDDDD, per diritto di proprietà pari a 1/2 e per diritto di nuda proprietà per la quota pari a 1/2, e da EEEEEEEEEEEEE, nato a Lusernetta il giorno 08/12/1908, C.F. EEEEEEEEEEEEE, per diritto di usufrutto per la quota di 1/2, su cui insistevano dei fabbricati rurali **(All.to H)**.

- **in data 23/09/1983** con atto di compravendita a rogito Dott. ----------, Notaio in Torre Pellice (TO), repertorio n.-------, raccolta n.-----, trascritto il giorno 30/09/1983 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, i beni oggetto della presente procedura (all'epoca costituiti da tre corpi di fabbrica e terreno coltivato a prato) sono pervenuti a DDDDDDDDDDDD, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 18/09/1944, C.F. DDDDDDDDDDDD, coniugato in regime di separazione dei beni, e a EEEEEEEEEEEEE, nato a Lusernetta il giorno 08/12/1908, C.F. EEEEEEEEEEEEE, pensionato, vedovo, dal signor FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF, nato a Luserna San Giovanni il giorno 04/06/1933, C.F. FFFFFFFFFFFFFFFF, coniugato in regime di comunione dei beni, domiciliato a Lusernetta in via Vista 27.

La sottoscritta fa notare che nella relazione notarile presente nel fascicolo di causa il Notaio Dott.ssa ---------- cita erroneamente l'atto di compravendita del giorno 06/04/1984, rep. n.-----/64, a rogito Notaio Dott. ---------- (che la sottoscritta ha richiesto presso l'Archivio Notarile di Torino e che allega alla presente relazione), che riguarda altri beni **(All.to H)**.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO *(08/05/2024)*

Il primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio riguardante gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è il DECRETO di TRASFERIMENTO del Tribunale di Pinerolo (TO), del 21/01/2003, atto giudiziario repertorio n.--/584, trascritto il 13/11/2004 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.---- **(All.to H)**.

3) D*escriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.*

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

Gli immobili pignorati rientrano nella tipologia di case sparse circondate da terreni di proprietà tipica del territorio comunale di Lusernetta. Non è stato immediato né individuare gli immobili né raggiungerli. Dal centro di Lusernetta (piazza S. Antonio) occorre imboccare prima via Ponte Pietra, poi, all'incrocio con via Traversero, occorre svoltare a sinistra e prendere via Vista che sale verso la collina. Dopo circa 2,5 km sulla destra si trova un cippo; di fronte al cippo, sulla sinistra, c'è una strada sterrata, quasi un sentiero oggi ricoperto di vegetazione, che conduce alla proprietà del signor BBBBBBBBB. Alla proprietà è possibile accedere anche da un sentiero/strada vicinale che si imbocca più in basso sempre da via Vista vicino al civico 27. Tale sentiero si inerpica sulla collina ed è difficilmente individubile perché si trova all'interno di una fitta vegetazione boschiva.

L'immobile sito nel comune di Lusernetta in via Vista n.33 di proprietà del signor BBBBBBBBBB, adibito ad abitazione, è costituito da un ex fabbricato rurale trasformato nel tempo in abitazione composto da un primo blocco elevato a due piani fuori terra, più sporgente in planimetria, e da un secondo blocco elevato ad un solo piano fuori terra. Si tratta di una casa indipendente a cui si accede tramite un cancello in ferro che immette in una sorta di giardino/cortile comune all'abitazione e al fabbricato destinato a depositi/tettoia. L'intero fabbricato per abitazione, che ha doppio affaccio, uno orientato a est verso il giardino interno, l'altro a ovest verso la strada vicinale con accesso da via Vista, presenta al piano terreno tre vani (cucina, soggiorno 1 e soggiorno 2), due disimpegni, tre locali igienici ed una cantina. All'esterno verso il giardino/cortile è collocata la scala a tre rampe con pianerottolo intermedio che dà accesso al piano superiore del fabbricato. Davanti al soggiorno 2 si trova una tettoia, un tempo una sorta di patio, realizzata con montanti in ferro e lamiera grecata, in condizioni pessime al momento del sopralluogo. I

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

due piani sono collegati da una scala esterna in cemento armato con ringhiera in ferro ad elementi verticali che ha una prima rampa rettilinea di dieci gradini; la rampa smonta su un pianerottolo da cui si sviluppano altre due rampe: quella sulla sinistra di tre gradini, quella sulla destra con due gradini. La rampa sulla sinistra conduce ad un ballatoio che immette al secondo piano nella camera 1, la rampa sulla destra conduce ad un ballatoio che fa accedere alla camera 3 e alla camera 4. Come già detto, l'immobile destinato ad abitazione si trova in condizioni di abbandono e totale fatiscenza.

La S.I.L. (superficie interna lorda) complessiva dell'abitazione è di mq 208. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in legno con vetro semplice, le portefinetsre sono dotate di imposte in legno, le finestre sono munite di avvolgibili; gli infissi interni sono in legno con specchiatura in vetro.

Al fabbricato destinato a depositi/tettoia si giunge percorrendo il giardino/cortile interno.

Al momento del sopralluogo l'accesso è risultato molto difficile a causa della fitta vegetazione incolta presente. L'edificio, che compare allo stato ancora di cantiere, è articolato su due livelli: al piano terra ci sono tre ambienti destinati a deposito, più o meno rifiniti ma zeppi di materiali abbandonati; il primo piano, privo di tramezzature interne, è privo di rifiniture ed è ricoperto con un tetto a falde anch'esso in condizioni critiche. Al primo piano si accede tramite la scala esterna costituita con struttura con travi a ginocchio e gradini privi di finiture, nonché priva di ringhiera. Al momento del sopralluogo al primo piano del fabbricato destinato a magazzini e tettoia erano presenti attrezzi e macchinari di cantiere abbandonati.

La S.I.L. del fabbricato è pari a mq 168.

Come già detto, i beni pignorati si trovano in condizioni di abbandono e totale fatiscenza.

Nell'Allegato **G** sono presenti le planimetrie dell'abitazione e del fabbricato destinato a magazzini/tettoia, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza degli immobili, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito **(All.to G – Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4, Tav. 5)**.

FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE

PIANO TERRA (1° f. t.)

(All.to G – Tav.2)

CUCINA – All'abitazione si giunge entrando dal cancello in ferro del civico n.33 della strada vicinale via Vista che immette sul giardino/cortile di proprietà. Dal giardino si accede ai vani

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

del piano terra tramite porte in legno a due battenti munite di gelosie in legno di colore beige. La prima stanza ha forma rettangolare, superficie utile di mq 14, ed era un tempo adibita a cucina. L'ambiente ha una finestra con affaccio orientato a est. Il pavimento è completamente ricoperto di immondizia; le pareti hanno in parte un rivestimento in piastrelle, in parte sono intonacate. L'altezza del vano è di m 2,10. Nella stanza, collocata davanti alla finestra, c'è una scala interna ad una rampa rettilinea in legno che conduce alla camera 1 del primo piano **(All.to E - foto 9, 10)**.

DISIMPEGNO 1 – Dal vano cucina si entra in un piccolo disimpegno di superficie pari a mq 1,50, le cui pareti sono rivestite fino all'altezza di m 1,50 con piastrelle decorate, al di sopra le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo **(All.to E - foto 11)**.

WC 1 – Dalla porta collocata alla sinistra del disimpegno 1 si entra nel WC1, locale igienico con superficie di mq 3,30, piastrellato e intonacato. I pezzi igienici presenti (lavandino, vasca, tazza) sono ricolmi di immondizia; è anche presente un boiler elettrico. Il WC 1 ha un finestrino che prospetta sull'esterno verso via Vista **(All.to E - foto 12).**

SOGGIORNO 1 – Dal giardino/cortile interno si accede, tramite una portafinestra a due battenti in legno con gelosie anch'esse in legno, al vano individuato con la dizione soggiorno 1. Si tratta di un ambiene a pianta rettangolare con una superficie utile di mq 21,40. L'ambiente ha una finestra prospettante sul giardino interno davanti alla quale è posizionata una scala in ferro che conduce ala camera 2 del primo piano. In questo ambiente il solaio è realizzato con travi in ferro e voltine in laterizio. Anche verso via Vista è presente una finestra. Il pavimento è in marmette di colore beige; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco **(All.to E - foto 13, 14)**.

SOGGIORNO 2 – Al vano soggiorno 2 che ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie di mq 18,50 si può accedere sia dall'esterno sia dal soggiorno 1 tramite una porta a soffietto. La portafinestra e la finestra orientate a est affacciano sulla tettoia/patio; il vano ha anche una finestra con affaccio verso via Vista. Il pavimento è in marmette di colore beige; due pareti sono rivestite con piastrelle, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo. L'ambiente ha un solaio piano ed un'altezza di m 2,10. **(All.to E - foto 15, 16)**.

DISIMPEGNO 2 – Disimpegno 2, WC 2 e cantina si trovano nella parte del fabbricato elevato ad un solo piano fuori terra. Dal soggiorno 2 si entra nel secondo disimpegno che fa accedere al secondo locale igienico e ad un vano adibito a cantina. Il disimpegno ha una superficie di mq 3,70; il pavimento è in marmette **(All.to E - foto 17).**

WC 2 – Dal disimpegno 2 si entra nel WC 2 che sviluppa una superficie di mq 5,70 ed è dotato di un finestrino che affaccia verso il giardino interno. Il pavimento è sempre in

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

marmette di colore beige; le pareti sono rivestite con piastrelle fino a circa m 1,70, al di sopra sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sono presenti lavabo, vasca, tazza e bidet in cattive condizioni **(All.to E - foto 18).**

CANTINA – Il disimpegno 2 immette anche nel vano un tempo adibito a cantina che ha pianta rettangolare e superficie pari a mq 5,80. Il vano è dotato di un finestrino che affaccia verso ovest sulla strada esterna; ha pavimento in marmette e pareti con intonaco non tinteggiato **(All.to E - foto 19).**

PATIO/TETTOIA – Alla destra della scala c'è una struttura leggera, rimovibile con montanti in ferro e copertura con pannelli ondulati in lamiera grecata, che delimitava un'area individuata sulle planimetrie catastali come "patio", di superficie pari a mq 10. Attualmente la struttura è fatiscente e risulta difficile arrivarci (presenza di un furgoncino ricoperto di vegetazione) nonché pericoloso starci sotto **(All.to E - foto 20, 21)**.

WC 3 – Dall'area adibita un tempo a patio si accede dall'esterno al WC 3, un piccolo locale igienico che non è stato possibile visionare a causa della folta vegetazione e delle critiche condizioni della tettoia/patio. Si tratta di un piccolo vano con superficie di mq 1,60.

PRIMO PIANO (2° f. t.)

(All.to G – Tav.3)

CAMERA 1 – La scala esterna conduce prima ad un pianerottolo intermedio alla cui sinistra si sviluppa una rampa con tre gradini che smonta su un ballatoio. Tramite una porta in legno a due battenti con gelosie si entra nella camera 1 del primo piano. In questa stanza si giunge anche dalla cucina del pianterreno tramite la scala in legno rettilinea collocata nella cucina davanti alla finestra. La camera 1 ha una superficie utile di mq 9; il pavimento è in piastrelle quadrate con motivi geometrici; la parete orientata a sud è rivestita con intonaco tinteggiato di colore rosa fragola, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'altezza del vano è di m 2,60. L'ambiente ha oltre alla portafinestra anche un'altra finestra con affaccio sul ballatoio. Anche questa stanza è piena di oggetti e arredi in pessime condizioni. Lungo la parete orientata a sud è presente una stufa. La camera 1 deriva dalla suddivisione con un tramezzo di un vano più ampio costituito un tempo dalla camera 1 e dalla camera 2 **(All.to E - foto 10, 22, 23)**.

CAMERA 2 – Dalla prima camera si entra tramite una porta direttamente nel secondo ambiente del primo piano, individuato con la dizione camera 2, che ha pianta rettangolare e una superficie utile di mq 10,00. L'ambiente ha una finestra che affaccia verso sud dove è collocato il cancello di accesso alla proprietà. Questo vano veniva utilizzato come camera

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

da letto. Sono presenti numerose macchie di umidità sia sulle pareti sia sul solaio piano realizzato con travi in ferro e laterizi **(All.to E – foto 24)**.

CAMERA 3 – Nella camera 3 del primo piano si entra tramite una portafinestra collocata sul ballatoio esterno a cui si giunge tramite i due gradini della rampa della scala esterna collocata a destra del pianerottolo intermedio. Al vano è possibile accedere anche dal soggiorno 1 del pianterreno tramite una scala in ferro con ringhiera e corrimano in legno. La camera 3 ha pianta rettangolare e una superficie utile di mq 21,40. L'ambiente ha un soffitto con travi a vista e tavole in legno, pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige e pareti intonacate di bianco. Ha inoltre una portafinestra e una finestra prospettanti sul giardino interno e una finestra con avvolgibile prospettante sulla strada vicinale via Vista **(All.to E – foto 25, 26)**.

CAMERA 4 – Dalla camera 3 e dal ballatoio esterno è possibile entrare nella camera 4 del primo piano che ha pianta rettangolare e una superficie utile di mq 18,50. L'ambiente ha una portafinestra e una finestra lungo la parete est affacciantesi sul ballatoio e una finestra che si affaccia sulla strada vicinale via Vista. Anche questo ambiente ha un soffitto con travi a vista e perlinatura in legno; il pavimento è in piastrelle di colore ocra con motivi decorativi e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'ambiente veniva usato come piccola palestra: sono presenti, infatti, una panca per gli esercizi ginnici e un sacco da boxe **(All.to E – foto 27, 28)**.

La S.I.L. del fabbricato adibito ad abitazione è di mq 208.

IMPIANTI – L'abitazione ha impianti obsoleti, totalmente degradati.

FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINI/TETTOIA
(All.to G – Tav.4, Tav.5)

L'immobile individuato catastalmente al Foglio 6 particella 519 sub 4 è un fabbricato elevato a due piani fuori terra, collocato di fronte al fabbricato destinato ad abitazione, a cui si accede dal giardino/cortile di proprietà. Al momento del sopralluogo il pianterreno era organizzato in tre ambienti abbastanza rifiniti, derivanti da una ristrutturazione di un vecchio edificio rurale; il primo piano invece si trovava ancora allo stato di cantiere, mancante di tamponamenti e finiture. La struttura portante è a telaio con pilastri in cemento armato e travi, il solaio intermedio è realizzato con travi in ferro e tavelloni mentre la copertura è costituita da un tetto a due falde inclinate con struttura con travi in legno e rivestimento con tegole in cemento, molte delle quali mancanti e/o cadenti.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Per accedere al primo piano c'è una scala esterna a doppia rampa, destrorsa, realizzata con travi a ginocchio in cemento armato, pericolosa perché i gradini sono privi di finiture e mancante di parapetto/ringhiera **(All.to E - foto 5, 29, 30)**.

PIANO TERRA (1° f. t.)

(All.to G – Tav.4; All.to E – Foto 31, 32)

MAGAZZINO 1 – Il vano destinato a deposito ha pianta rettangolare e superficie di mq 14; è rifinito in modo approssimativo ed è completamente invaso da oggetti di qualunque tipo, compresa una vecchia Vespa della Piaggio.

MAGAZZINO 2 – Non è stato possibile visionare questo ambiente a causa della folta vegetazione e della presenza di macchinari e attrezzi da lavoro, né è stato possibile scattare fotografie. Il vano indicato come magazzino 2 presenta una pianta rettangolare con una superficie di mq 15. Il magazzino 1 e il magazzino 2 erano un tempo comunicanti tra loro; attualmente il vano apertura risulta in parte tamponato con una paretina di laterizi fino ad un'altezza di circa m 1,5.

MAGAZZINO 3 – L'ambiente individuato con la dizione magazzino 3 ha forma rettangolare e sviluppa una superficie pari a mq 27. Anche questo vano è pieno di oggetti, attrezzi e cianfrusaglie varie.

PIANO PRIMO (2° f. t.)

(All.to G – Tav.5; All.to E – Foto 33, 34)

TETTOIA – Salendo la scala esterna, priva di parapetto o ringhiera, si giunge al ballatoio del primo piano che fa immettere in un ampio e unico vano, completamente privo di finiture. L'ambiente ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie pari a mq 74. Si vedono bene i pilastri in cemento armato, la struttura della copertura realizzata con travi in legno e tre pareti di tamponamento in laterizi. Nell'ambiente mancano gli infissi, il pavimento e tutte le rifiniture.

La S.I.L. di questo edificio è di mq 168.

GIARDINO/AREA SCOPERTA DI PROPRIETA' – Il giardino/cortile con accesso dal civico n.33 della strada vicinale via Vista sviluppa una superficie di mq 1.428. Al momento del sopralluogo era incolto e pieno di sterpaglie **(All.to E – foto 4, 5, 20, 21)**.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI – Come si desume dalle fotografie e dalla descrizione, sia l'edificio destinato ad abitazione, disabitato da tempo, sia il blocco adibito a magazzini e tettoia versano in pessime condizioni; pertanto, sarebbe necessario procedere ad una totale ristrutturazione e alla messa in sicurezza di entrambi i fabbricati.

Superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili di proprietà dell'esecutato è di **mq 308** (con arrotondamento) in quanto alla superficie interna lorda del blocco destinato ad abitazione su due piani con S.I.L. = mq 208 (nella tabella sottostante a+b) va aggiunta la superficie non residenziale omogenizzata costituita dalla somma della superficie del ballatoio (mq 3,60 pari al 30% di mq 12=c), del blocco adibito a magazzini/ tettoia di pertinenza (168 mq al 25% pari a mq 42=d) e la superficie dell'area scoperta calcolata in base al D.P.R. 138/98 che risulta pari a 54 mq (e).

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
ABITAZIONE					
PIANO TERRA					
CUCINA	14,00				
SOGGIORNO 1	21,40				
SOGGIORNO 2	18,50				
DIS. 1	1,50				
WC 1	3,30	**a) 117,00**			
DIS. 2	3,70				
WC 2	5,70				
WC 3	1,60				
CANTINA	5,80				
PRIMO PIANO					
CAMERA 1	9,00				
CAMERA 2	10,00	**b) 91,00**			
CAMERA 3	21,40				
CAMERA 4	18,50			30% (comunicante con l'abitazione)	**c) 3,60**
BALLATOIO	12,00				
TOT. SUP. UTILE ABITAZIONE (1° e 2° piano)	128,60				

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

TOT. SUP. INTERNA LORDA ABITAZIONE	**(a+b) 208,00**				
TOT. SUP. NON RESIDENZIALE OMOGENEIZZATA ABITAZIONE	**c) 3,60**				
MAGAZZINI/TETTOIA					
PIANO TERRA					
MAGAZZINO 1	14,00		14,00		
MAGAZZINO 2	15,00		15,00		
MAGAZZINO 3	27,00		27,00		
PRIMO PIANO					
TETTOIA	74,00		74,00		
TOT. SUP. UTILE MAGAZZINI/TETTOIA	130,00				
TOT. SUP. INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE		168,00		25% (non comunicante con l'abitazione)	**d) 42,00**
SUP. COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (abitazione e magazzini/tettoia)	(208,00+3,60+42,00)= (a+b+c+d) = **254,00**				
SUPERFICIE LOTTO	1.682				
CALCOLO AREA SCOPERTA A GIARDINO	Superficie dell'unità immobiliare ragguagliata al 10%: **25,40**	Superficie residua del giardino ragguagliata al 2% (1.682 mq – 25,40) = 1656,60 (1656,60 – 254,00) = 1402,60 mq al 2%= **28,05** mq			
TOTALE AREA SCOPERTA	**e)** 25,40+28,05= **53,45 = 53,50** mq (con arrotondamento)				
TOT. SUP. COMMERCIALE	**(a+b+c+d+e) =254+53,50= 307,50 = mq 308,00** (con arrotondamento)				

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

4) ***Indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis 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.***

I beni oggetto di stima sono di proprietà del signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, residente in Lusernetta (TO) in via Vista 33 **(All.to F, All.to H, All.to I)**.

La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutato in qualità di locatore. Come da comunicazione via PEC del giorno 18/07/2024 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, protocollo n.2024/145426, non risultano contratti o comodati registrati riferiti agli immobili pignorati **(All.to L)**.

Al momento del sopralluogo i beni risultavano disabitati e totalmente abbandonati.

5) ***Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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.***

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo hanno evidenziato che sugli immobili in oggetto, e non su altri beni, alla data di trascrizione del pignoramento (08/05/2024), sussistevano le seguenti formalità, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento **(All.to H)**:

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio MARINONE Giovanni del 22/02/2011, rep. n.------/-----, iscritta in data 02/03/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, Registro Generale ----, Registro Particolare ----, della durata di 30 anni (capitale euro 76.930,00 - totale euro 115.395,00),

a favore di
A1A1A1A1A1A1A1A1A1 con sede a Roma e
domicilio ipotecario eletto a Bricherasio (TO), piazza Castelvecchio n.2,
C.F. A1A1A1A1A1A1A1A1A1,
per diritto di proprietà della quota di 1/1

contro
BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984,
C.F. BBBBBBBBBBBBBB,
per diritto di proprietà della quota di 1/1.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 14/04/2024, rep. n.----/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 08/05/2024, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----,

a favore di
AAAAAAAAAAA,
con sede in Conegliano (TV), C.F. AAAAAAAAAAA,
per diritto di proprietà della quota di 1/1

contro
BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984,
C.F. BBBBBBBBBBBBBB,
per diritto di proprietà della quota di 1/1.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le spese fisse per le cancellazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate sono le seguenti:

- euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria;
- euro 294,00 per il pignoramento.

- ***n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Regolamento di condominio

Gli stabili in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento non sono inseriti all'interno di complessi condominiali e, pertanto, tale punto non interessa.

- ***n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta hanno messo in evidenza che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tale punto non interessa gli immobili oggetto di stima.

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

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta per reperire le pratiche riguardanti i beni oggetto di stima.

Le pratiche edilizie trovate presso l'Ufficio Tecnico riguardanti gli immobili di proprietà dell'esecutato e di cui la sottoscritta possiede tutta la documentazione sono le seguenti:

- Licenza Edilizia N.21/1975 del 02/10/1975, pratica edilizia n.22: in data 2 ottobre 1975 il Sindaco del Comune di Lusernetta ha rilasciato l'autorizzazione al sig. FFFFFFFFFFFFFFF per la costruzione di un fienile (attuale fabbricato adibito a magazzini/tettoia) e il riattamento di un fabbricato rurale (attuale fabbricato adibito ad

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

abitazione) su progetto del geometra ---------- (alla pratica sono allegati gli elaborati grafici). Con questa pratica una parte verso sud al piano terra dell'edificio rurale attualmente destinato ad abitazione, ancora non tamponata, è stata chiusa per creare la zona cucina, l'anti-WC e il locale igienico; nel locale igienico è stata creata anche un'apertura che dà sul prospetto ovest (situazione esistente anche ora), mentre verso la cantina sono stati creati un anti-WC e un WC che poi sono stati ulteriormente modificati. Sul prospetto est verso il giardino interno è stata realizzata una parte della scala, esistente ancora oggi, che conduce al primo piano. Al primo piano sono state create due camere che compaiono ancora oggi nella planimetria di rilievo (camera 1 e camera 2) ma non presenti nella planimetria catastale, dove invece compare ancora un unico vano.

La stessa pratica ha concesso l'abbattimento di un vecchio fabbricato rurale (adibito prima a fienile e attualmente a magazzini/tettoia) per costruire un nuovo fabbricato, realizzato con pilastri e travi: al piano terra era presente un unico grande vano adibito a stalla che ha subito poi ulteriori modifiche, e al primo piano un unico ambiente adibito a tettoia come si ritrova ancora oggi **(All.to N1)**;

- Concessione Edilizia N.38/1978 del 22/06/1978: in data 22/06/1978 il Sindaco del Comune di Lusernetta ha rilasciato al sig. FFFFFFFFFFFFFFF concessione edilizia in variante alla precedente Licenza n.21/1975 (alla pratica sono allegati gli elaborati grafici). Le varianti apportate riguardano l'edificio adibito ad abitazione in quanto al piano terra è stata realizzata una finestra nel soggiorno 1 e un disimpegno verso la cantina; nel fabbricato adibito a stalla è stata autorizzata la costruzione della scala esterna a due rampe per accedere al primo piano; il piano terra avrebbe dovuto essere suddiviso in quattro ambienti, ma attualmente gli ambienti al piano terra sono tre perché una parete divisoria non è stata realizzata **(All.to N2);**
- Concessione Edilizia N.126/1982 del 02/09/1982: in data 2 settembre 1982 il Sindaco del Comune di Lusernetta ha rilasciato al sig. FFFFFFFFFFFFFFF concessione edilizia per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e ai pilastri del fabbricato rurale (attuale fabbricato adibito a magazzini/tettoia), colpito da violente raffiche di vento in data 04/01/1981, senza apportare modifiche a quanto concesso dalle due precedenti pratiche citate **(All.to N3)**;
- S.C.I.A. 120/2011 presentata il 19/12/2011: il sig. BBBBBBBBBB ha presentato in data 19 dicembre 2011 la segnalazione certificata di inizio attività riguardante la costruzione di una recinzione con piantoni in ferro e di una rete metallica zincata a

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

maglie rettangolari, e la posa di un cancello pedonale e di un cancello carraio come da progetto del geometra ---------- (alla pratica sono allegati gli elaborati grafici) **(All.to N4)**.

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno su cui giacciono gli immobili oggetto della procedura, individuati al catasto terreni al Mappale 519 del Foglio 6 **(All.to M - CDU)**.

Dall'analisi del P.R.G. vigente del Comune di Lusernetta, approvato con D.C.C. n.35 del giorno 11/12/2023 di approvazione del progetto definitivo della variante strutturale e di adeguamento al P.A.I., redatta ai sensi dell'art.17, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i., pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n.22 del 30/05/2024, nel CDU rilasciato in data 05/09/2024 risulta quanto segue:

- *P.R.G. e vincoli* –

Il mappale 519 del Foglio 6 ricade in zona "E" con destinazione d'uso agricola. Detto mappale ricade inoltre parzialmente in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.30 L.R. 45/89 e s.m.i. e, in parte, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera "c", del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. Nel CDU sono elencate le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.; nello specifico gli immobili risultano rientrare nelle categorie elencate. Nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al vigente P.R.G.C., il terreno risulta inserito in parte in Classe II e in parte in Classe III indifferenziata di rischio idrogeologico.

8) Verifichi la regolarità edilizia ed 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.

Conformità/Difformità catastale ed urbanistica

Come si evidenzia dalla restituzione planimetrica del rilievo **(All.to G),** e dalla descrizione dell'immobile, emergono alcune difformità tra le planimetrie presenti in catasto **(All.to F),** quelle per le quali sono state rilasciate le relative autorizzazioni **(All.ti N)** e quelle di restituzione del rilievo svolto durante il sopralluogo **(All.to G).**

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

ABITAZIONE (Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 1)

Piano terra

- nei solai dei vani identificati con Soggiorno 1 e Soggiorno 2 sono stati creati delle aperture per il posizionamento delle scale che dal piano terra conducono al primo piano (Foto n.10 e Foto n.13);
- tra il Soggiorno 1 e il Soggiorno 2 è stata creata un'apertura per il posizionamento di una porta che collega i due vani (Foto n.15);
- nel vano cucina ci sono una portafinestra e una finestra, presenti nella planimetria catastale, che non corrispondono al vano portafinestra presente nelle planimetrie autorizzate (Foto n.4);

Primo piano

- nei solai della camera 1 e della camera 3 sono stati realizzati i vani per le scale che mettono in comunicazione la cucina del piano terra con la camera 1 e il soggiorno 1 del piano terra con la camera 3 (Foto n.10 e Foto n.13);
- sempre nella camera 1 c'è una finestra che prospetta sul giardino/cortile interno, presente nella planimetria catastale, ma non presente nella planimetria autorizzata (Foto n.4)
- il vano porta che mette in comunicazione la camera 3 con la camera 4, presente nella planimetria catastale, non si ritrova nelle planimetrie autorizzate (Foto n.27);

MAGAZZINI/TETTOIA (Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 4)

Piano terra

- i vani presenti nella planimetria sono tre e non quattro come compaiono nella Concessione Edilizia N.38/1978 del 22/06/1978 in quanto il magazzino 3, orientato verso est, è attualmente un grande ambiente di mq 84 e non presenta la parete divisoria che compare nella concessione citata (Foto n.32);
- come detto in relazione, il magazzino 1 e il magazzino 2 erano collegati tramite un'apertura nel muro divisorio che al momento del sopralluogo era in parte chiusa.

Per sanare tali difformità, si dovrà provvedere alla redazione e alla presentazione da parte di un professionista abilitato di C.I.L.A. in sanatoria con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria stabilita dell'amministrazione comunale dal responsabile del procedimento.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Per l'espletamento delle suddette pratiche si può prevedere una spesa variabile tra i 2.000 e i 3.000 euro.

Gli oneri per sanare gli abusi andranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica

All'ultimo atto di compravendita del 22/02/2011 è stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica scaduto nel 2021. Pertanto, prima della vendita dei beni pignorati dovrà essere redatto un nuovo A.P.E. Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 200 euro.

Come indicato, gli immobili necessitano di consistenti interventi di ristrutturazione e, pertanto, tali costi possono essere solo una parte di un preventivo di spesa più ampio.

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

Scelta dei criteri di stima[1]

La determinazione del valore degli immobili da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (Vm_1) a cui è stata associata una stima analitica (Vm_2) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato dei beni in esame. I due criteri seguiti sono stati sviluppati considerando immobili analoghi a quelli pignorati che però si trovano in condizioni normali.

Successivamente i valori così determinati sono stati abbattuti del 60% in quanto gli immobili versano in pessime condizioni e richiedono interventi radicali di ristrutturazione e messa in sicurezza.

Stima sintetico-comparativa (Vm1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

[1] Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano,* NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi degli immobili.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) **(All.to. O),** dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino, e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso le più note Agenzie Immobiliari presenti sul mercato.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo economico) inclusi nell'intero territorio comunale di Lusernetta, unico dato OMI, quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. Lusernetta): da 400 €/mq a 600 €/mq; valore medio: 500 €/mq.
- Borsino Immobiliare: valore medio 446 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 560 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 500 €/mq per un immobile abitativo con pertinenze di tipo economico con uno stato di conservazione normale.

Poiché i beni non si trovano in condizioni di manutenzione normali ma versano in condizioni di totale degrado e abbandono, sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione su cui si basa la valutazione.

Pertanto, si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva (ampia metratura), la tipologia edilizia del fabbricato (fabbricato indipendente in linea), la vetustà (più di 40 anni), le condizioni di degrado relative allo stato di manutenzione complessivo, alle finiture, allo stato degli impianti; si è tenuto in conto anche della necessità di rimuovere la grande quantità di materiale abbandonato all'interno

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

dei vari ambienti e sull'area scoperta. Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (area collinare boschiva); la rete viaria (accesso tramite sentieri/strade vicinali non asfaltati); i collegamenti stradali alla città di Torino; la rete dei collegamenti pubblici (presente solo nei comuni limitrofi); la presenza di servizi in zona (inesistenti).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,40.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (cat. A/4).

Valore di mercato medio unitario al mq: 500 €/mq.

Superficie commerciale: mq 308 (abitazione con pertinenze).

Pertanto:

Vm_1 = € (500,00X308X0,40) = **€ 61.600,00**

Vm_1 = € 61.600,00 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (Rl) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

Rl = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione di un immobile di tipo economico in condizioni normali secondo i dati O.M.I. (€ 2,1/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Immobiliare (€ 1,79/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 2,5/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 2,1 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (2,1 x 308) = € 646,80 (reddito mensile per un immobile analogo in condizioni normali di manutenzione).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

RI = € (646,80 X 12) = € 7.761,60 (reddito lordo annuo arrotondato).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

S = (7.761,60 x 0,25) = € 1.940,40

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

Rn = 7.761,60 – 1.940,40 = € 5.821,20 (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della zona, si può assumere pari al 4%, per cui il probabile valore di mercato degli immobili (in condizioni normali) risulta:

$$\mathbf{Vm_2} = \frac{Rn}{r} = € (5.821,20 / 0.04) \mathbf{= € 145.530,00}$$

Tenuto conto delle condizioni di fatiscenza in cui versano gli immobili, il valore è stato abbattuto del 60% e, pertanto il valore risulta pari a **Vm_2 = € 58.212,00**

Vm_2 = € 58.212,00 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale minore del 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dei beni come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$\mathbf{Vm} = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = € \left(\frac{61.600,00 + 58.212,00}{2}\right) = € 59.906,00$$ pari a **€ 60.000,00** (con arrotondamento)

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** dei beni pignorati è pari a **euro 60.000,00** (diconsi euro sessantamila/00).

10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.)

Gli immobili oggetto di stima non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Gli immobili pignorati di proprietà del signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, residente in Lusernetta (TO) in via Vista 33. si trovano nel comune di Lusernetta (TO) e sono costituiti da:
- un ex fabbricato rurale, adibito ad abitazione con accesso dalla strada vicinale via Vista n.33, composto da un primo blocco elevato a due piani fuori terra (piano terra e primo piano), comprendente sette vani, un disimpegno, un locale igienico, un ballatoio, e un blocco contiguo al primo, elevato ad un solo fuori terra comprendente un disimpegno, una cantina ed un due locali igienici, di cui uno con accesso dal giardino/cortile. L'abitazione, che ha una S.I.L. di mq 208, ha doppio affaccio, uno prospettante all'esterno della proprietà su strada vicinale via Vista, orientato ad est, l'altro orientato a ovest prospettante all'interno sul giardino/cortile di proprietà; confina procedendo in senso orario a nord con altra proprietà, a est e a sud con area scoperta di proprietà, a ovest con strada vicinale via Vista. L'abitazione è censita al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 6, particella 519, sub 1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8, superficie catastale mq 204 (escluse le aree scoperte mq 198), rendita € 169,40;

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- un fabbricato adibito a magazzini/tettoia, a due piani fuori terra, situato dove un tempo c'era un vecchio edificio rurale poi ristrutturato; al pianterreno ci sono tre ambienti adibiti a deposito con superficie utile (S.U.) pari a mq 56, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 84; il primo piano si trova allo stato di cantiere ed è un'area di mq 74, superficie interna lorda sempre di mq 84. Il fabbricato confina su tutti e quattro i lati con l'area a verde di proprietà L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta in provincia di Torino (codice comune E759) al Foglio 6, particella 519, sub 4, categoria C/2, classe U, consistenza mq 152, superficie catastale totale mq 169, rendita euro 188,40.

2) Alla data della trascrizione del pignoramento (08/05/2024) i beni pignorati erano di proprietà del signor BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, residente in Lusernetta (TO) in via Vista 33.

Si è ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento individuando i proprietari degli immobili in tale periodo. Il primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio riguardante gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è il DECRETO di TRASFERIMENTO del Tribunale di Pinerolo (TO), del 21/01/2003, atto giudiziario repertorio n.--/---, trascritto il 13/11/2004 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----.

3) I beni pignorati sono stati descritti facendo riferimento alle foto scattate e alle planimetrie rilevate al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 11/10/2024.

4) Si è indicata la titolarità dei beni oggetto di stima; non sono emersi contratti di affitto o di comodato. Entrambi gli immobili al momento del sopralluogo erano disabitati, pieni di materiali diversi e in condizioni di totale degrado.

5) Sui beni gravano le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio ---------- del 22/02/2011, rep. n.-----/-----, iscritta in data 02/03/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, Registro Generale ----, Registro Particolare ---, della durata di 30 anni (capitale euro 76.930,00 - totale euro 115.395,00), a favore di A1A1A1A1A1A1A1A1A1con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto a Bricherasio (TO), piazza Castelvecchio n.2, C.F. A1A1A1A1A1A1A1A1A1, per diritto di proprietà della quota di 1/1, contro BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, per diritto di proprietà della quota di 1/1.

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- Pignoramento immobiliare del giorno 14/04/2024, rep. n.----/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 08/05/2024, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, a favore di AAAAAAAAAAAA, con sede in Conegliano (TV), C.F. AAAAAAAAAAAA, per diritto di proprietà della quota di 1/1, contro BBBBBBBBBB, nato a Pinerolo (TO) il giorno 07/12/1984, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, per diritto di proprietà della quota di 1/1.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state indicate le spese fornite dall'Agenzia delle Entarte per le cancellazioni delle singole formalità.

6) Tale punto non interessa il caso in esame.

7) Sono state indicate le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta e quale sia la situazione urbanistica dell'immobile.

8) Sono state evidenziate le difformità riscontrate dalla scrivente e sono state indicate le modalità e, orientativamente, il costo per sanarle. Per gli immobili non è stata ritrovata l'abitabilità e non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

9) Il valore di mercato attuale degli immobili pignorati è stato stimato pari a **euro 60.000,00** (diconsi euro sessantamila/00).

10) Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L.178/2020 (legge di bilancio) perché il complesso edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.49 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

- ***A.*** *Certificato di residenza dell'esecutato.*
- ***B.*** *Lettera raccomandata R1 n.05267729791-0 con prova di consegna per comunicazione data del sopralluogo.*
- ***C.*** *Verbale di sopralluogo.*
- ***D.*** *Veduta satellitare.*
- ***E.*** *Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).*

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

F. *Documentazione catastale (visure storiche catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali).*

G. *Rilievo (TAV.1, TAV.2, TAV.3, TAV.4, TAV.5).*

H. *Ispezioni ipotecarie.*

I. *Ultimo atto di compravendita Notaio Dott. ----------.----------, repertorio n.-----/-----, del giorno 22/02/2011.*

L. *Comunicazione Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.*

M*. C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).*

N*. Pratiche Edilizie (N1, N2, N3, N4).*

L. *Valori immobiliari O.M.I.*

Torino, 04/12/2024

In fede
Arch. Laura Scarcia

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c