

TRIBUNALE ORDINARIO di IVREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Nr. 20/2023 R.Es.Imm

Promossa dai sig.ri:

(Avv. _____ e Avv. _____)

Contro la società :

Udienza di rinvio: 14 luglio 2023 alle ore 10.30

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Augusto SALUSTRI**

**RELAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILI OGGETTO
DI PIGNORAMENTO SITI NEL COMUNE
DI SAN MAURO TORINESE**

GIGLIO TOS Geom. Tiziana Maria

LOTTO UNICO – BENE 1

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

| | | |
|---|--|---|
| Trascrizione dell'atto di Sequestro conservativo | nota presentata in data 21.12.2021 | Registro gen. 57592 Registro part. 41878 |
|---|--|---|

QUADRO COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

| | |
|--|---|
| Quota colpita | 1 / 1 del diritto di proprietà |
| Destinazione Terreno Edificabile | Indirizzo: San Mauro Torinese (TO), Piazza Nassirya |
| Dati Catastali (CF) | |
| Dati Catastali (CT) | Foglio 15 , particelle 741 |
| VALORE DI MERCATO | € 212.400,00 |
| BASE D'ASTA | € 212.400,00 |

SINTESI ACCERTAMENTI

| | |
|--|---|
| Corrispondenza della quota colpita e quota posseduta | corrisponde |
| Comproprietari non eseguiti | Non sussistono |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c. | conforme |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc | sussistono |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri | Non sussistono |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni | le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita |
| Stato di occupazione | Libero |

NOTE DEL CTU

| |
|--|
| Esiste convenzione edilizia con il Comune di San Mauro Torinese stipulata il 05.04.2011 con scadenza decennale |
|--|

LOTTO UNICO – BENE 2

GIGLIO TOS Geom. Tiziana Maria

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

| | | |
|---|--|---|
| Trascrizione dell'atto di Sequestro conservativo | nota presentata in data 21.12.2021 | Registro gen. 57592 Registro part. 41878 |
|---|--|---|

QUADRO COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

| | |
|--|---|
| Quota colpita | 1 / 1 del diritto di proprietà |
| Destinazione Terreno Edificabile | Indirizzo: San Mauro Torinese (TO), Piazza Nassirya |
| Dati Catastali (CF) | |
| Dati Catastali (CT) | Foglio 15 , particelle 737 |
| VALORE DI MERCATO | € 142.650,00 |
| BASE D'ASTA | € 142.650,00 |

SINTESI ACCERTAMENTI

| | |
|--|---|
| Corrispondenza della quota colpita e quota posseduta | corrisponde |
| Comproprietari non eseguiti | Non sussistono |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c. | conforme |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc | sussistono |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri | Non sussistono |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni | le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita |
| Stato di occupazione | Libero |

NOTE DEL CTU

| |
|--|
| Esiste convenzione edilizia con il Comune di San Mauro Torinese stipulata il 05.04.2011 con scadenza decennale |
|--|

GIGLIO TOS Geom. Tiziana Maria

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giglio Tos Tiziana Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 5 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 6 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 8 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 8 |
| Precisazioni | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Patti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 10 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 11 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 11 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 15 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 15 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 15 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 15 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 16 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 16 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya..... | 16 |
| Stima / Formazione lotti..... | 16 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E..... | 20 |
| Lotto Unico | 20 |

| | |
|--|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 21 |
| Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | 21 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | 21 |



All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Geom. Giglio Tos Tiziana Maria, con studio in Via Circonvallazione 26 - 10018 - Pavone Canavese (TO), email t.gigliotos@libero.it, PEC tizianamaria.gigliotos@geopec.it, Tel. 347 2973745, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Il terreno è censito al catasto terreni al foglio 15 particella 737 e 741 e confina a nord con la particella 738 e 742, a est con la particella 742, a sud con le particelle 340 e 376 e a ovest con la 63.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Il terreno è censito al catasto terreni al foglio 15 particella 737 e 741 e confina a nord con la particella 738 e 742, a est con la particella 742, a sud con le particelle 340 e 376 e a ovest con la 63.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile | 1416,00 mq | 1416,00 mq | 1,00 | 1416,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1416,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1416,00 mq | | |

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile | 951,00 mq | 951,00 mq | 1,00 | 951,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 951,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 951,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 31/03/2011 al 17/07/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 741 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001416 Reddito dominicale € 9,51 Reddito agrario € 7,68 |
| Dal 17/07/2018 al 14/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 741 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001416 Reddito dominicale € 9,51 |

Reddito agrario € 7,68

I dati catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 15/12/2010 al 17/07/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 737 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000951 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,16 |
| Dal 17/07/2018 al 14/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 737 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000951 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,16 |

I dati catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 15 | 741 | | | | Prato | 2 | 001416 mq | 9,51 € | 7,68 € | |

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 15 | 737 | | | | Prato | 2 | 000951 mq | 6,38 € | 5,16 € | |

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dall'accertamento effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate si viene a conoscenza che non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dall'accertamento effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate si viene a conoscenza che non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

L'immobile ad oggi risulta in fase di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

L'immobile ad oggi risulta in fase di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Trattasi di terreno edificabile sito nel comune di San Mauro Torinese della dimensione totale di 2.367 mq composto da due particelle distinte. Il terreno si presenta in evidente stato di abbandono. E' stato recintato mediante fogli di rete elettrosaldata con maglia 20x20 con soprastante rete di cantiere di colore arancione; è inoltre presente un cancello, anch'esso da cantiere posto all'ingresso della proprietà, risulta essere chiuso e pertanto non permette l'accesso ad estranei.

All'interno dell'area di cantiere, oltre alla vegetazione sono presenti vari materiali anch'essi in stato di abbandono; tra i quali tubazioni rigide, tubazioni flessibili, pallet in legno e qualche cumulo di pietrame e macerie.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Trattasi di terreno edificabile sito nel comune di San Mauro Torinese della dimensione totale di 2.367 mq composto da due particelle distinte. Il terreno si presenta in evidente stato di abbandono. E' stato recintato mediante fogli di rete elettrosaldata con maglia 20x20 con soprastante rete di cantiere di colore arancione; è inoltre presente un cancello, anch'esso da cantiere posto all'ingresso della proprietà, risulta essere chiuso e pertanto non permette l'accesso ad estranei.

All'interno dell'area di cantiere, oltre alla vegetazione sono presenti vari materiali anch'essi in stato di abbandono; tra i quali tubazioni rigide, tubazioni flessibili, pallet in legno e qualche cumulo di pietrame e macerie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/1990 al 17/07/2018 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ceraolo Carmelo | 23/12/1990 | 53881 | 3564 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 | 15/01/1991 | 2598 | 2120 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 17/07/2018 al 14/06/2023 | **** Omissis **** | Fusione di società per incorporazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Leo Roberto | 17/07/2018 | 164892 | 36652 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 | 19/07/2018 | 30757 | 21427 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/1990 al 17/07/2018 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ceraolo Carmelo | 23/12/1990 | 53881 | 3564 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 | 15/01/1991 | 2598 | 2120 |
| Dal 17/07/2018 al 14/06/2023 | **** Omissis **** | Fusione di società per incorporazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Leo Roberto | 17/07/2018 | 164892 | 36652 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 | 19/07/2018 | 30757 | 21427 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino il 13/07/2022
Reg. gen. 31860 - Reg. part. 5997

Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 38.040,72
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 25/11/2021
N° repertorio: 22130
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Torino il 20/04/2011
Reg. gen. 15975 - Reg. part. 10135
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La convenzione edilizia è stata sottoscritta in data 05.04.2011 avente repertorio 197197/8874 effettuata dal Notaio Paradiso Alessio. Con la convenzione il Comune concedeva la possibilità di costruire sui terreni oggetto della presente la cubatura pari a 5.015,42 mc a seguito della cessione a titolo gratuito dei terreni necessari per le opere di urbanizzazione. Con atto di cessione effettuato dal Notaio precedentemente indicato e sottoscritto in data 05.04.2011 repertorio 19197/8874 la società cedeva la proprietà dei terreni al Comune. Atto trascritto il 20.04.2011 al registro Generale 15976 e particolare 10136.

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Torino il 21/12/2021
Reg. gen. 57592 - Reg. part. 41878
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste in euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento, euro 35,00 per la cancellazione di ogni iscrizione, euro 94,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteche volontarie e/o giudiziali oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, importi da calcolarsi per ogni iscrizione di ipoteca.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino il 13/07/2022
Reg. gen. 31860 - Reg. part. 5997
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.040,72
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 25/11/2021
N° repertorio: 22130
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Torino il 20/04/2011
Reg. gen. 15975 - Reg. part. 10135
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La convenzione edilizia è stata sottoscritta in data 05.04.2011 avente repertorio 197197/8874 effettuata dal Notaio Paradiso Alessio. Con la convenzione il Comune concedeva la possibilità di costruire sui terreni oggetto della presente la cubatura pari a 5.015,42 mc a seguito della cessione a titolo gratuito dei terreni necessari per le opere di urbanizzazione. Con atto di cessione effettuato dal Notaio precedentemente indicato e sottoscritto in data 05.04.2011 repertorio 19197/8874 la società cedeva la proprietà dei terreni al Comune. Atto trascritto il 20.04.2011 al registro Generale 15976 e particolare 10136.
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Torino il 21/12/2021
Reg. gen. 57592 - Reg. part. 41878
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste in euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento, euro 35,00 per la cancellazione di ogni iscrizione, euro 94,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteche volontarie e/o giudiziali oltre lo 0,50% dell'importo totale

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Il terreno oggetto della presente è inserito all'interno della zona CM.C.1 - Area di Completamento con Piano Esecutivo in Corso parte aree a parcheggi del Piano Regolatore Comunale Generale variante nr. 15 al PRGC approvata con DCC nr. 74 del 13.07.2012.

I terreni sono interessati dai seguenti vincoli come indicati e riportati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Il terreno oggetto della presente è inserito all'interno della zona CM.C.1 - Area di Completamento con Piano Esecutivo in Corso parte aree a parcheggi del Piano Regolatore Comunale Generale variante nr. 15 al PRGC approvata con DCC nr. 74 del 13.07.2012.

I terreni sono interessati dai seguenti vincoli come indicati e riportati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Mauro si viene a conoscenza che dall'anno 2000 la società proprietaria ha iniziato la progettazione per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da più unità immobiliari. Il terreno è posto in zona vincolata e non ha mai ottenuto il rilascio del permesso di costruire.

Ad oggi risulta presentata una richiesta di permesso di costruire pratica P.E. n. 5(7)/2000 presentata il 11.03.2019 al prot. 8443/2019. Il comune con lettera del 08.11.2022 a seguito di parere favorevole della commissione del paesaggio e della commissione edilizia ha richiesto delle integrazioni a cui non è stata data risposta.

Risulta inoltre una SCIA condizionata all'ottenimento di nulla osta da parte di vari enti per la ricostruzione del canale Rio Canua attualmente intubato come richiesto con la convenzione edilizia sottoscritta il 20.04.2011 con scadenza decennale. L'Ufficio Tecnico del comune ha sospeso la SCIA predetta in attesa di integrazioni con lettera del 20.04.2020. Ad oggi risulta mancare la fideiussione indicata in convenzione e l'aggiornamento delle relazioni idrogeologica ed idraulica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Mauro si viene a conoscenza che dall'anno 2000 la società proprietaria ha iniziato la progettazione per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da più unità immobiliari. Il terreno è posto in zona vincolata e non ha mai ottenuto il rilascio del permesso di costruire.

Ad oggi risulta presentata una richiesta di permesso di costruire pratica P.E. n. 5(7)/2000 presentata il 11.03.2019 al prot. 8443/2019. Il comune con lettera del 08.11.2022 a seguito di parere favorevole della commissione del paesaggio e della commissione edilizia ha richiesto delle integrazioni a cui non è stata data risposta.

Risulta inoltre una SCIA condizionata all'ottenimento di nulla osta da parte di vari enti per la ricostruzione del canale Rio Canua attualmente intubato come richiesto con la convenzione edilizia sottoscritta il 20.04.2011 con scadenza decennale. L'Ufficio Tecnico del comune ha sospeso la SCIA predetta in attesa di integrazioni con lettera del 20.04.2020. Ad oggi risulta mancare la fideiussione indicata in convenzione e l'aggiornamento delle relazioni idrogeologica ed idraulica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya

Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 741, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 212.400,00

Per la valutazione del bene, si sono esperite tutte le indagini del caso, stimando il più probabile valore venale del bene considerando la posizione, le pertinenze, lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche che possono agire in modo positivo o negativo sul valore. Considerando i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le pubblicazioni delle agenzie immobiliari riguardanti la vendita di fabbricati di nuova costruzione dai quali si è partiti per determinare il costo più probabile vendibile del terreno edificabile.

Da un accertamento presso l'Ufficio Tributi del comune di San Mauro Torinese si è appreso che il costo del terreno edificabile applicato ai fini IMU è pari a 99,74 €/mq.

Si è determinato che il prezzo più probabile per la vendita di un nuovo fabbricato abitativo è pari a € 2.900,00 al mq. A questo prezzo commerciale bisogna decurtare tutte quelle spese che provvedono alla realizzazione del manufatto rendendolo vendibile; tra cui oneri di urbanizzazione e costruzione, costo di realizzo del fabbricato e l'utile di impresa. Dopo un'attenta analisi si è giunti alla conclusione che il valore più probabile per il terreno in esame è pari a € 150,00 al mq di superficie.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya

Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 737, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.650,00

Per la valutazione del bene, si sono esperite tutte le indagini del caso, stimando il più probabile valore venale del bene considerando la posizione, le pertinenze, lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche che possono agire in modo positivo o negativo sul valore. Considerando i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le pubblicazioni delle agenzie immobiliari riguardanti la vendita di fabbricati di nuova costruzione dai quali si è partiti per determinare il costo più probabile vendibile del terreno edificabile.

Da un accertamento presso l'Ufficio Tributi del comune di San Mauro Torinese si è appreso che il costo del terreno edificabile applicato ai fini IMU è pari a 99,74 €/mq.

Si è determinato che il prezzo più probabile per la vendita di un nuovo fabbricato abitativo è pari a € 2.900,00 al mq. A questo prezzo commerciale bisogna decurtare tutte quelle spese che provvedono alla realizzazione del manufatto rendendolo vendibile; tra cui oneri di urbanizzazione e costruzione, costo di realizzo del fabbricato e l'utile di impresa. Dopo un'attenta analisi si è giunti alla conclusione che il

valore più probabile per il terreno in esame è pari a € 150,00 al mq di superficie.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | 1416,00 mq | 150,00 €/mq | € 212.400,00 | 100,00% | € 212.400,00 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | 951,00 mq | 150,00 €/mq | € 142.650,00 | 100,00% | € 142.650,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 355.050,00 |

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

Pavone Canavese, li 14/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giglio Tos Tiziana Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Estratto di Mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Fotografie
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Titolo di Provenienza e certificati
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Convenzio Edilizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya
Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 741, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente è inserito all'interno della zona CM.C.1 - Area di Completamento con Piano Esecutivo in Corso parte aree a parcheggi del Piano Regolatore Comunale Generale variante nr. 15 al PRGC approvata con DCC nr. 74 del 13.07.2012. I terreni sono interessati dai seguenti vincoli come indicati e riportati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya
Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 737, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente è inserito all'interno della zona CM.C.1 - Area di Completamento con Piano Esecutivo in Corso parte aree a parcheggi del Piano Regolatore Comunale Generale variante nr. 15 al PRGC approvata con DCC nr. 74 del 13.07.2012. I terreni sono interessati dai seguenti vincoli come indicati e riportati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Terreno edificabile | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 741, Qualità Prato | Superficie | 1416,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile ad oggi risulta in fase di abbandono. | | |
| Descrizione: | Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Terreno edificabile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | San Mauro Torinese (TO) - Piazza Nassirya | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 737, Qualità Prato | Superficie | 951,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile ad oggi risulta in fase di abbandono. | | |
| Descrizione: | Trattasi di terreno edificabile di tipo pianeggiante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 13/07/2022

Reg. gen. 31860 - Reg. part. 5997

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 38.040,72

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 25/11/2021

N° repertorio: 22130

N° raccolta: 2021

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Torino il 21/12/2021

Reg. gen. 57592 - Reg. part. 41878

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - PIAZZA NASSIRYA**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 13/07/2022

Reg. gen. 31860 - Reg. part. 5997

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.040,72

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 25/11/2021

N° repertorio: 22130

N° raccolta: 2021

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Torino il 21/12/2021

Reg. gen. 57592 - Reg. part. 41878

Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

