



Tribunale Ordinario di Torino
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n° 918/2021
G.E.: Dott.ssa Marta BARSOTTI



CREDITORE PROCEDENTE: AAAAA

DEBITORE ESECUTATO: BBBB



<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	Comune di Grugliasco, via Unità d'Italia 32.
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Terreno con soprastante serra agricola.
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Terreno con soprastante serra agricola costituita da: area produzione, area vasche, ufficio, cella frigo, spogliatoio con servizi igienici, ripostiglio.
<i>DATI CATASTALI</i>	<p><i>Catasto terreni:</i> FG. 22 N. 65: Ente Urbano, superficie mq 509. Deriva dalla soppressione dei mappali 61-63 del Foglio 22.</p> <p><i>Catasto fabbricati:</i> FG. 22 N. 65: Categoria D/8, Rendita € 8.820,96, via Unità d'Italia 32 piano T.</p>
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	BBBBB, per la piena proprietà.
<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<p><u>ISCRIZIONI</u></p> <p>Iscrizione d'ipoteca volontaria del 14/12/2016 ai nn. 49920/8961 a favore RRRRR e contro la BBBBB.</p> <p>Iscrizione di ipoteca giudiziale del 03/12/2021 ai nn. 54701/9544 a favore del signor DDDDD e contro la BBBBB.</p> <p><u>TRASCRIZIONI</u></p> <p>Trascrizione del 04/01/2022 ai nn.109/100 di atto di pignoramento immobiliare a favore AAAAA e contro la BBBBB.</p>
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	<ul style="list-style-type: none"> - P.R.G.C. - Atto d'obbligo unilaterale Rep. 20446 del 16/11/2016 Notaio CCCCC - Atto d'obbligo unilaterale Rep. 20447 del 16/11/2016 Notaio CCCCC - Atto di acquisto Rep. 20547 del 07/12/2016 Notaio CCCCC
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Immobile NON occupato.
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Sì
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Sì
<i>VALORE DI MERCATO</i>	<p>VALORE DEI SOLI TERRENI € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00)</p> <p>VALORE DELL'INTERO LOTTO € 1.052.000,00 (Euro Unmilionequantaduemila/00)</p>
<i>RIEPILOGO COSTI</i>	<p>€ 52.600,00 circa pari al 5% per assenza garanzia vizi, € 803,00 circa per cancellazione formalità € 3.500,00 circa per regolarizzazione edilizia e catastale € 1.000,00 sanzione minima <u>€ 1.500,00</u> eventuale demolizione/smaltimento prefabbricato € 59.403,00 circa, oltre oneri di legge</p>

INDICE

Frontalino	pag. 1
Scheda riepilogativa	pag. 2
Indice	pag. 3
Introduzione	pag. 4
Capitolo 1) Risposte al quesito	
A) Identificazione beni pignorati	pag. 5-7
B) Passaggi di proprietà	pag.8-9
C) Descrizione beni pignorati	pag. 10
D) Stato di possesso della u.i.	pag. 11
E) Formalità, vincoli, oneri e pesi nn. 4-5-8 art. 173 bis	
D.1 – Iscrizioni	pag.12-13
D.2 – Trascrizioni	pag.13
D.3 – Diritti reali, servitù, vincoli	pag.13-14
D.4 – Censo, livello, uso civico	pag. 15
F) Spese e procedimenti giudiziari n.9 art. 173 bis	pag. 16
G) Pratiche edilizie	pag. 17
H) Verifica regolarità edilizia/urbanistica e A.P.E.	pag.18-19
I) Determinazione valore di mercato	pag.20-22
J) Verifica requisiti L. 178/2020	pag. 23
Elenco Allegati	pag.24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

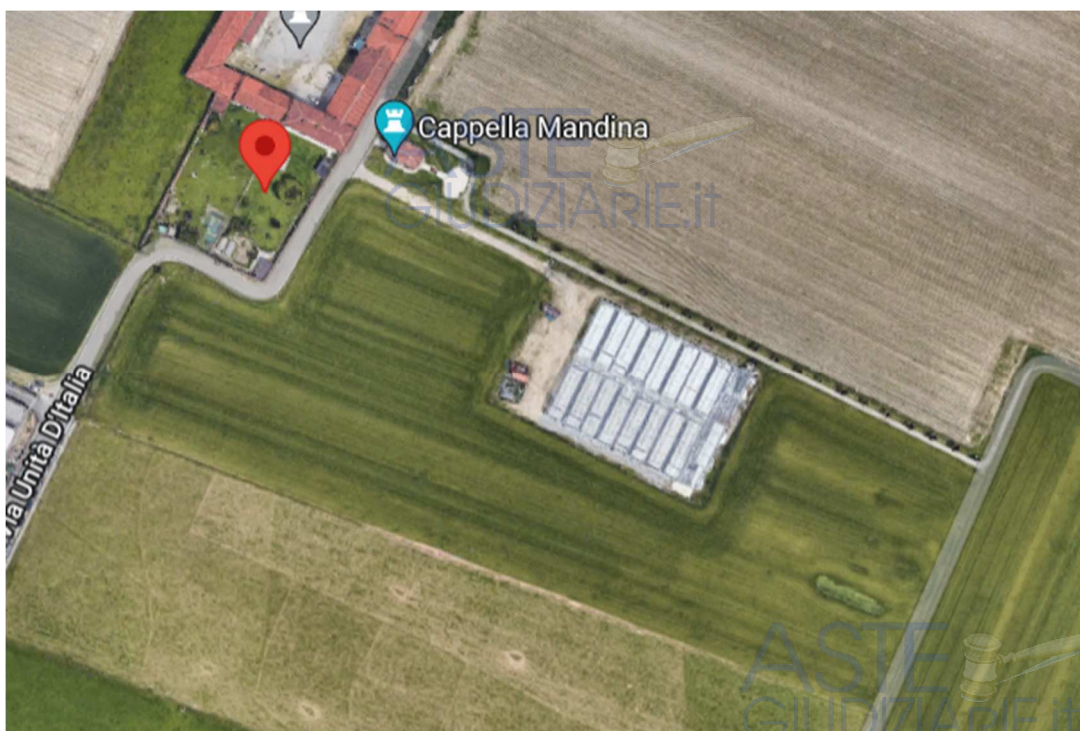
A) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI;

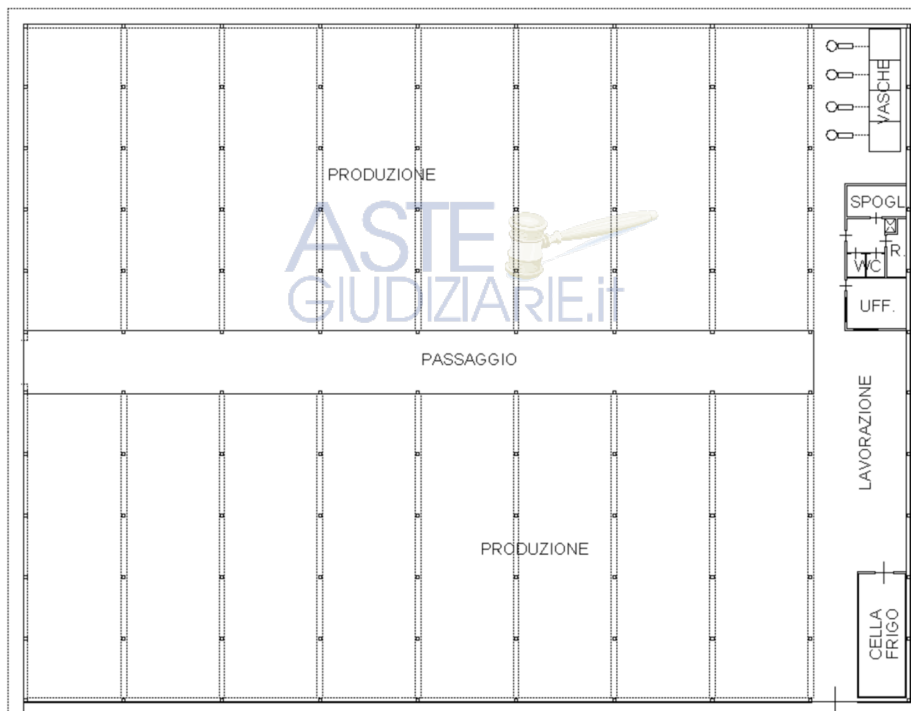
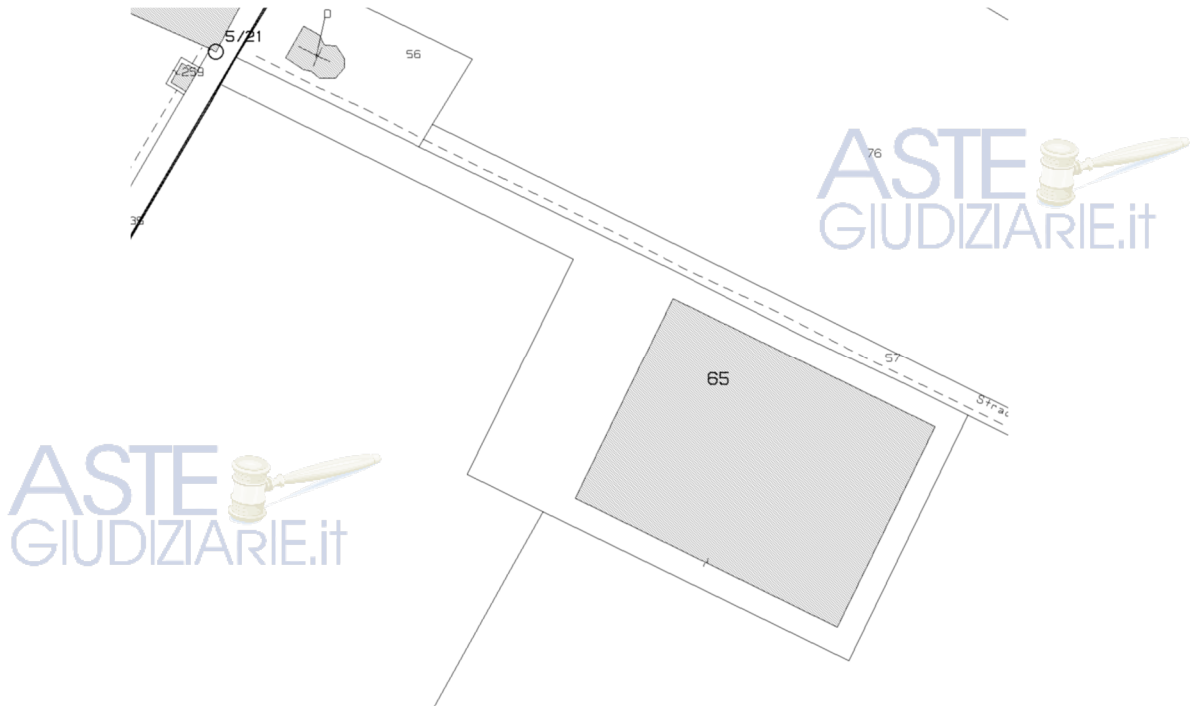
Gli immobili oggetto di pignoramento sono due appezzamenti di terreno siti in Grugliasco (TO) e censiti presso il Catasto Terreni al Fg. 22 mappali 61-63.

Si precisa che in data 05/10/2017, a seguito della costruzione di una serra ad uso agricolo, i suddetti mappali sono stati soppressi per costituire l'unica **particella 65 del Fg. 22**, classificata al Catasto Terreni (N.C.T.) come "ente urbano" e dal 02/07/2018 al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) come D/8, ovvero: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile si trova nel Comune di Grugliasco, in via Unità d'Italia 32 e si sviluppa su un piano fuori terra.

L'immobile è posto tra le coerenze: strada a nord, via Unità d'Italia e particella 64 ad ovest, mappali 62-64 a sud, strada e particella 62 ad est.





RICERCHE CATASTALI

Al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 65 si trova l'intera sagoma della U.I. pignorata (Allegato n° 1 – estratto di mappa), che risulta iscritta presso il Catasto del Comune di Grugliasco come segue:

Catasto Terreni – N.C.T.							
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
22	65			Ente Urbano	5009 m²		
Intestati: BBBBB con sede in Torino, C.F. bbbbbb							
<ul style="list-style-type: none"> - tipo mappale del 05/10/2017 n. TO0307841 o nella variazione sono stati soppressi i mappali 61-63 - frazionamento del 03/11/2016 n. TO0367976 o nella variazione sono stati soppressi i mappali 5-13 - impianto meccanografico del 01/09/1977 							

(Allegato n° 2 – visura storica per immobile NCT)

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.							
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
22	65			D/8			€ 8.820,96
Intestati: BBBBB con sede in Torino, C.F. bbbbbb							
Via Unità d'Italia 32, piano T							
<ul style="list-style-type: none"> - variazione nel classamento del 02/07/2018 n. TO0161534 o precedenti dati catastali Fg. 22 n. 65, Categoria D/10, Rendita € 1.400,00 - costituzione del 23/11/2017 n. TO0388900 precedenti dati catastali Fg. 22 n. 65, Categoria F/6 - costituzione del 05/10/2017 n. TO0307846 							

(Allegato n° 3 – visura storica per immobile NCEU)

B) 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 SUDETTO VENTENNIO;



B.1 Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata

Dalla Certificazione notarile del 01/02/2022 redatta dal Dott. SSSSSS allegata agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla scrivente si evince che al 04/01/2022, data di trascrizione del pignoramento, la u.i. pignorata è di proprietà della BBBBB (C.F. bbbbbb) per l'intera proprietà.



B.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla certificazione suddetta, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

B.2.1) Primo Titolo d'acquisto

Dal 07/12/2016 le u.i. pignorate (fg. 22 n. 61-63) sono di proprietà della BBBBB per acquisto fatto dalla EEEEE, con atto a rogito Notaio CCCCC Rep. 20547.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 13/12/2016 R.G. 49697 R.P. 33131
(Allegato n° 4)



B.2.2) Dal 29/12/2009 la quota di 1/2 dei mappali 5-13 del Fg. 22 da cui derivano le particelle 61-63, sono di proprietà della EEEEE per cessione di diritti reali a titolo oneroso fattone dal sig. FFFFF, con atto a rogito Notaio GGGGG Rep. 195635.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14/01/2010 R.G. 1522 R.P. 974
(Allegato n° 5)



B.2.3) Dal 14/05/1997 la quota di 1/2 dei mappali 5-13 del Fg. 22 da cui derivano le particelle 61-63, è di proprietà della EEEEE per atto di conferimento in società dei signori HHHHH e IIIII, con atto a rogito Notaio GGGGG Rep. 119207.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 21/05/1997 R.G. 15452 R.P. 11130



D) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATO DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO ED IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE;

L'U.I. pignorata attualmente risulta NON occupata ed inutilizzata.

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. (Allegato n° 9)



E) INDICHI L'ESISTENZA DI 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 COLPISCA SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;

Dalla Certificazione notarile del 01/02/2022 redatta dal Dott. SSSSS allegata agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate al 31/05/2022 risultano sussistere le seguenti formalità:

E.1 ISCRIZIONI

- o Formalità n. 49920 di R.G. e n. 8961 di R.P. in data 14/12/2016 d'iscrizione d'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a rogito Notaio CCCCC Repertorio n° 20548 del 07/12/2016, a favore RRRRR (C.F. rrrrrrrrrr) contro la BBBB (C.F. bbbbbbbbbb) per l'intera proprietà dei terreni censiti al Fg. 22 mappali 61 e 63. *(Allegato n° 10)*

Capitale € 1.600.000,00

Totale € 2.400.000,00

Durata 3 anni 6 mesi

L'ipoteca colpisce solo le unità immobiliari pignorate e potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con onere a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 40,00 circa per le tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

- o Formalità n. 54701 di R.G. e n. 9544 di R.P. in data 03/12/2021 di iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 22/11/2021 Rep. 9711/2021 a favore del signor DDDDD (C.F.: dddddddddd) contro la BBBB (C.F. bbbbbbbbbb) per l'intera proprietà del Fg. 22 mappale 65. *(Allegato n° 11)*

L'ipoteca colpisce solo le unità immobiliari pignorate e potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con onere a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 164,00 circa per le tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.2 TRASCRIZIONI

- o Formalità n. 109 di R.G. e n. 100 di R.P. in data 04/01/2022 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 06/12/2021 Rep. 18595 a favore AAAAA (C.F.: aaaaaaaaaa) contro la BBBBB (C.F. bbbbbbbbbbb) per l'intera proprietà.

Il pignoramento colpisce solo l'unità immobiliare oggetto di procedura e potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con onere a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 299,00 circa per le tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale spese di cancellazione formalità:

onorari professionali, circa, oltre oneri di legge € 300,00

tasse/imposte ipotecarie e di bollo, circa € 503,00

Sommano € 803,00

oltre oneri di legge

E.3) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ E VINCOLI

E.3.1) Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grugliasco, prot. 24848/2022 del 11/04/2002 (*Allegato n° 12*), il mappale 65 risulta classificato come segue:

- zona urbanistica Z21, area avente destinazione d'uso per maggiore consistenza agricola e per minore consistenza servizi e attrezzature di interesse generale (parco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- all'esterno del nucleo/centro abitato ai sensi dell'art. 12 della legge urbanistica regionale
- in area libera (art. 63 N.d.A.)
- prevalentemente in ambito in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, privo di limitazioni urbanistiche (classe I)

ed avente le seguenti fasce di rispetto:

- percorsi ciclopeditoni (art. 55 N.d.A.)
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua (tratto a cielo aperto) in sottoclasse IIIa3 (art. 59 N.d.A.)
- area di osservazione di azienda a rischio di incidente rilevante (art. 61 N.d.A.)
- area speciale di corso Marche (art. 62 N.d.A.)

E.3.2) Atto d'obbligo unilaterale per permesso di costruire ad uso agricolo ai sensi dell'art. 25 L.R. 56 e s.m.i. stipulato dalla EEEEE in data 16/11/2016 a rogito Notaio CCCC Rep. 20446, per la costituzione irrevocabile di vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola sul costruendo impianto per la produzione di ortaggi fuori suolo e l'impegno a mantenere l'impianto di cui sopra al servizio dell'attività agricola, salvi i casi di cui ai commi 10-11 dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56. (Allegato n° 13)

E.3.3) Atto d'obbligo unilaterale per permesso di costruire ad uso agricolo ai sensi dell'art. 25 L.R. 56 e s.m.i. stipulato dalla EEEEE in data 16/11/2016 a rogito Notaio CCCC Rep. 20447, per l'impegno a cedere al Comune di Grugliasco una porzione di area, a semplice richiesta di quest'ultimo, per l'allargamento della via pubblica Via Unità d'Italia. (Allegato n° 14)

E.3.4) Atto di costituzione di diritti reali a favore della BBBB e contro la EEEEE, di servitù perpetua di attraversamento di sottoservizi a favore dell'appezzamento di terreno acquistato (Fig. 22 n. 61-63) e gravante sull'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grugliasco nel Foglio 22 mappale 64. (già Allegato n° 4)

E.4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Da verifica effettuata presso il Commissariato Usi Civici di Piemonte Liguria e Valle d'Aosta, sugli atti e sulle visure catastali, non si sono riscontrati gravami di censo, livello ed uso civico sull'immobile in esame.



G) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO;

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Grugliasco, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n° 51/2016; *(Allegato n° 17)*
- Segnalazione Certificata Agibilità n° 30/2017; *(Allegato n° 18)*
- S.C.I.A. n° 142/2017; *(Allegato n° 19)*
- Planimetria catastale del 01/12/2017. *(Allegato n° 20)*



H) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI SONO DOTATI DELL'ATTESTA DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

H.1) L'attuale stato dei luoghi corrisponde alla SCIA n° 142/2017 ed alla planimetria catastale, ad eccezione della presenza di un grosso prefabbricato delle dimensioni di circa mt. 16,00x4,00, interno alla serra e posizionato tra l'ufficio e la cella frigo.

Si fa presente però che le pratiche edilizie non risultano definite poiché sia per la Segnalazione Certificata Agibilità n° 30/2017, sia per la SCIA n° 142/2017 sono state chieste dal Comune di Grugliasco delle integrazioni documentali ad oggi non depositate agli atti.

Inoltre per la Segnalazione Certificata Agibilità (S.C.A.) è stato emesso parere negativo dal Servizio Oneri Urbanizzazione in data 08/01/2018.

Per tutto quanto sopra esposto sarebbe necessario, ove possibile, definire le pratiche presentando la documentazione mancante e sanare la presenza del prefabbricato interno o, in alternativa, rimuoverlo.

L'onorario professionale per le pratiche necessarie viene quantificato prudenzialmente in **€ 3.500,00** oltre oneri di legge ed inclusi i diritti di segreteria, esclusa la sanzione da quantificarsi da parte del Comune di Grugliasco e comunque non inferiore a **€ 1.000,00**.

In caso di demolizione del prefabbricato, il costo di rimozione e smaltimento viene quantificato in **€ 1.500,00** oltre oneri di legge.

Sono esclusi eventuali ulteriori sanzioni e/o oneri richiesti dal Comune di Grugliasco e non preventivamente quantificabili.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

H.2) Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica.



I) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..

Premesso che il pignoramento immobiliare interessa i due terreni censiti al N.C.T. del Comune di Grugliasco al Fg. 22 particelle 61 e 63 (oggi costituenti l'unico mappale 65) aventi destinazione prevalentemente agricola, poiché sugli stessi è stata edificata una serra che attualmente risulta censita al N.C.E.U. al Fg. 22 n. 65 categoria D/8, la scrivente ritiene opportuno valutare sia il più probabile valore di mercato dei soli terreni così come pignorati, sia il più probabile valore di mercato del lotto nel suo complesso, ovvero dei terreni con la serra ivi edificata.

I.1) Valutazione dei soli terreni

Poiché sul lotto pignorato è stato possibile edificare la serra con vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, si ritiene opportuno valutare il valore dei terreni mediante stima analitica per valore di trasformazione, dove il valore dell'area è ottenuto per differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione, ovvero tra il valore della serra a nuovo ed il costo per la sua realizzazione.

Superficie serra: mt. 46,00x59,60 = mq. 2.741,60 arrotondata a **MQ. 2.700,00 circa**

Valore €/mq 400,00 circa x 2.700,00 = € 1.080.000,00

Costi di realizzazione serra (ivi inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche, impianti, imprevisti, utile d'impresa):

circa €/mq 350,00 x mq. 2.700,00 = € 945.000,00

Pertanto il più probabile valore dei terreni ammonterebbe a:

€ 1.080.000,00 - € 945.000,00 = **€ 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00) oltre IVA**, salvo esenzioni.

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato 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, consistenza,

regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza con un'attenta ricerca volta a comunicare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto di stima.

I.2) Valutazione del lotto nel suo complesso (serra con terreno)

Fabbricato per la produzione di ortaggi fuori suolo con vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola avente superficie commerciale pari a:

Superficie serra: mt. 46,00x59,60 = mq. 2.741,60 arrotondata a	MQ. 2.700,00 circa
Terreno: mq. 2.230,45 x 0,10 =	MQ. <u>223,04</u> circa
Totale superficie Commerciale MQ. 2.923,04 circa	

Valore €/mq 400,00 circa x 2.923,04 = € 1.169.216,00

Al suddetto valore si ritiene opportuno applicare una percentuale svalutativa del 10% per mancata verifica del funzionamento degli impianti al fine di compensare eventuali costi di manutenzione e/o ripristino non preventivamente quantificabili:

1.169.216,00 - 10% = € 1.052.294,40 arrotondato a **€ 1.052.000,00 (Euro UnmilioneCinquantaduemila/00) oltre IVA**, salvo esenzioni.

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza con un'attenta ricerca volta a comunicare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al metro quadrato che il valore complessivo,

tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5% su € 1.052.000,00</i>	<i>€ 52.600,00</i>
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	<i>€ 803,00 oltre oneri di legge</i>
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	<i>€ 3.500,00 oltre oneri di legge</i>
<i>Sanzione da un minimo di</i>	<i>€ 1.000,00</i>
<i>Eventuale demolizione prefabbricato</i>	<i>€ 1.500,00 oltre oneri di legge</i>
<i>Sommano</i>	<i>€ 59.403,00 oltre oneri di legge</i>

L) DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE, ECC)

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor GIUDICE per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 3 giugno 2022

 L'esperto estimatore
Geom. Federica COSENTINO





▪ ALLEGATI:

- All. n° 1: estratto di mappa Catasto Terreni;
- All. n° 2: visura storica NCT mappale 65;
- All. n° 3: visura storica NCEU mappale 65;
- All. n° 4: titolo di provenienza;
- All. n° 5: trascrizione atto 29-12-2009;
- All. n° 6: trascrizione atto 14-05-1997;
- All. n° 7: atto 24-07-1992;
- All. n° 8: trascrizione denuncia di successione del 1988;
- All. n° 9: verifica contratti di locazione;
- All. n°10: iscrizione ipoteca volontaria;
- All. n°11: iscrizione ipoteca giudiziale;
- All. n°12: certificato destinazione urbanistica;
- All. n°13: atto obbligo unilaterale 16-11-2016;
- All. n°14: atto obbligo unilaterale 16-11-2016;
- All. n°15: ispezione ipotecaria per soggetto;
- All. n°16: ispezione ipotecaria per immobili;
- All. n°17: permesso di costruire n. 51/2016;
- All. n°18: segnalazione certificata agibilità n. 30/2017;
- All. n°19: segnalazione certificata inizio attività n. 142/2017;
- All. n°20: planimetria catastale.

- Rilievo fotografico da foto n°1 a n° 20.

