

TRIBUNALE DI IVREA

G.E. Dott. Augusto Salustri

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 6/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Rinvio udienza: 25/10/2024.



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1393.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1423.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1424.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1425.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1426.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1427.....	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1428.....	8
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1429.....	8
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1430.....	8
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1431.....	9
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1433.....	9
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1434.....	9
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1436.....	9
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1438.....	9
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1439.....	9
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1441.....	9
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1443.....	10
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1445.....	10
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	10
Titolarità.....	11
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	11
Confini.....	11
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1393	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1423	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1424	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1425	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1426	12



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1427	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1428	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1429	12
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1430	12
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1431	12
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1433	12
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1434	13
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1436	13
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1438	13
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1439	13
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1441	13
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1443	13
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1445	13
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1393	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1423	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1424	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1425	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1426	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1427	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1428	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1429	15
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1430	15
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1431	15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1433	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1434	15
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1436	15
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1438	16
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1439	16
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1441	16
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1443	16
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1445	16
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	16
Cronistoria Dati Catastali	19



Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO)	19
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1393	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1423	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1424	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1425	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1426	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1427	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1428	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1429	25
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1430	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1431	25
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1433	26
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1434	26
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1436	26
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1438	27
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1439	27
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1441	28
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1443	28
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappale 1445	28
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	29
Precisazioni.....	29
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO)	29
Patti.....	29
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	29
Stato conservativo	31
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO)	31
Parti Comuni.....	32
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO)	32



Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Beni N° 2, 4, 6, 8, 10 e 11 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	32
Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (TO) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445	33
Stato di occupazione	34
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli	38
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	38
Normativa urbanistica	39
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	39
Regolarità edilizia	40
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - Terreni ubicati a Castellamonte (TO).....	45
Stima / Formazione lotti	45
Riserve e particolarità da segnalare.....	57



All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Serione Niccolò, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con studio in Via Torino, 21 - 10090 - Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, Tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 455 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1393.
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 31 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1423;
- **Bene N° 3 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 21 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1424;
- **Bene N° 4 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 25 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1425;
- **Bene N° 5 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 17 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1426;
- **Bene N° 6 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 29 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1427;
- **Bene N° 7 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 20 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1428;
- **Bene N° 8 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 65 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1429;
- **Bene N° 9 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 45 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1430;
- **Bene N° 10 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 8 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1431;

- **Bene N° 11 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 2 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1433;
- **Bene N° 12 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 2 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1434;
- **Bene N° 13 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 20 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1436;
- **Bene N° 14 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 26 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1438;
- **Bene N° 15 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 777 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1439;
- **Bene N° 16 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 549 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1441;
- **Bene N° 17 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 471 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1443;
- **Bene N° 18 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 569 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1445.

Nota: i terreni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione) risultano interessati da un **P.E.E.P.** relativo alla costruzione di un fabbricato meglio descritto nel prosieguo della presente relazione. **Il pignoramento viene ritenuto esteso anche alla costruzione insistente su parte dei terreni oggetto di esecuzione.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1393

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1393 di are 4 e centiare 55. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1423

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1423 di centiare 31.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1424

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1424 di centiare 21. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1425

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1425 di centiare 25.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1426

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1426 di centiare 17. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1427

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1427 di centiare 29.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1428

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1428 di centiare 20. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1429

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1429 di centiare 65.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1430

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1430 di centiare 45. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1431

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1431 di centiare 8.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1433

Trattasi di **terreno agricolo** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1433 di centiare 2.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1434

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1434 di centiare 2. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1436

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1436 di centiare 20. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1438

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1438 di centiare 26. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1439

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1439 di are 7 e centiare 77. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1441

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1441 di are 5 e centiare 49. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1443

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1443 di are 4 e centiare 71. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1445

Trattasi di **terreno edificabile** al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Zona censuaria A - Castellamonte, mappale 1445 di are 5 e centiare 69. Il terreno risulta ricompreso nella superficie fondiaria afferente al fabbricato condominiale presente in sito.

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

Trattasi di **fabbricato civile ad uso residenziale** elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, composto da tre corpi scala, n. 24 unità abitative e n. 28 box auto, oltre a spazi accessori quali locali di deposito, corridoi, corselli, rampe, vani ascensori e ripostigli.

L'edificio si presenta al grezzo ed in stato di abbandono.

La superficie fondiaria di pertinenza del fabbricato risulta costituita dai terreni indicati nella presente relazione come beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

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

Nota 1: lo scrivente evidenzia che l'immobile individuato presso il N.T.C. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, zona censuaria A - Castellamonte - mappale 1434 (bene n. 12 nella presente relazione) **non risultava riportato graficamente in mappa catastale**. Lo scrivente ha pertanto provveduto a depositare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino - Territorio, un'**istanza per l'inserimento in mappa del terreno**, la quale è stata registrata in data 10/04/2024 al n. 54895. **Si allega alla presente relazione l'estratto di mappa aggiornato recante l'individuazione grafica del bene n. 12.**

Nota 2: lo scrivente segnala di aver rilevato la presenza di una serie di errori nella certificazione notarile agli atti. Nello specifico **risultano erroneamente riportati dei passaggi di proprietà non coerenti con le risultanze delle trascrizioni conservate presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.**

Nota 3: i terreni edificabili individuati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, zona censuaria A - Castellamonte, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445, aventi una superficie nominale catastale complessiva pari a 2.972 mq, costituiscono congiuntamente la superficie fondiaria afferente al **fabbricato condominiale presente in sito elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato ed al piano sottotetto, composto da 24 unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze, oltre a 28 box auto. L'immobile non**

risulta riportato in mappa catastale né le unità immobiliari che lo compongono risultano presenti presso il catasto fabbricati. L'edificio alla data di espletamento dei sopralluoghi non risultava completato.

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente esecutata Società:

- *****Omissis*****
(Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*****
(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Per l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento in corpo unico e con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1411, 1413, 371, 1419, 1421, 1422, 1374, 1446, 1444, 1442, 1440, 1437, 1435, 1435 et 547.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1393

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1430, 1428, 1441, 1439, 1438, 1436, 1434.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1423

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1419, 1421, 1422, stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1424, 1426, 1425, altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 371.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1424

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1423, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1422 et 1374, stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1445, 1443, 1426 et 1425.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1425

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 371 et 1419, stesse proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1426, 1424, 1426, 1428 et 1427.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1426

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1425, 1423, 1424, 1445, 1443, 1441, 1428 et 1427.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1427

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 371, stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1425, 1426, 1428, 1430 et 1429, altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1413.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1428

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1427, 1425, 1426, 1443, 1441, 1393, 1430 et 1429.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1429

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1413 et 371, stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1427, 1428, 1430, 1434 et 1433, altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1411.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1430

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1429, 1427, 1428, 1441, 1393, 1436, 1434 et 1433.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1431

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1411, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1433 et 1434, altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1432 et 547.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1433

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1411 et 1413, stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1429, 1430, 1434, altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale

1432, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1431.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1434

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1433, 1429, 1430, 1393 et 1436, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1435 et 1432, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1431.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1436

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1434, 1430, 1393, 1439 et 1438, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1437, 1435 et 1432.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1438

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1436, 1393 et 1439, altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1437 et 1435.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1439

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1393 et 1441, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1442, 1440 et 1437, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1438 et 1435.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1441

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1428, 1426 et 1443, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1444, 1442 et 1440, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1439, 1393 et 1430.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1443

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1426, 1424 et 1445, altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1446, 1444 et 1442, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1441 et 1428.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1445

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione: stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1424, altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1374, 1446 et

1444, stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1443 et 1426.

**COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO -
UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426,
1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445**

Con riferimento all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione e considerando la superficie fondiaria afferente alla costruzione (mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445, corrispondenti ai beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione): stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1431, 1433, 1429, 1427, 1425, 1423, altre proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1422, 1374, 1446, 1444, 1442, 1440, 1437, 1435 et 1432.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1393

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	455 mq	1,00	455 mq
Totale superficie convenzionale:			455 mq

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1423

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	31 mq	1,00	31 mq
Totale superficie convenzionale:			31 mq

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1424

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	21 mq	1,00	21 mq
Totale superficie convenzionale:			21 mq

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1425

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	25 mq	1,00	25 mq
Totale superficie convenzionale:			25 mq

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1426

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	17 mq	1,00	17 mq
Totale superficie convenzionale:			17 mq



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1427

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	29 mq	1,00	29 mq
Totale superficie convenzionale:			29 mq

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1428

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	20 mq	1,00	20 mq
Totale superficie convenzionale:			20 mq

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1429

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	65 mq	1,00	65 mq
Totale superficie convenzionale:			65 mq

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1430

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	45 mq	1,00	45 mq
Totale superficie convenzionale:			45 mq

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1431

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	8 mq	1,00	8 mq
Totale superficie convenzionale:			8 mq

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1433

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2 mq	1,00	2 mq
Totale superficie convenzionale:			2 mq

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1434

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	2 mq	1,00	2 mq
Totale superficie convenzionale:			2 mq

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1436

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	20 mq	1,00	20 mq

Totale superficie convenzionale: 20 mq

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1438

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	26 mq	1,00	26 mq
Totale superficie convenzionale:			26 mq

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1439

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	777 mq	1,00	777 mq
Totale superficie convenzionale:			777 mq

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1441

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	549 mq	1,00	549 mq
Totale superficie convenzionale:			549 mq

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1443

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	471 mq	1,00	471 mq
Totale superficie convenzionale:			471 mq

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1445

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	569 mq	1,00	569 mq
Totale superficie convenzionale:			569 mq

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

Nota metodologica.

La superficie del fabbricato presente in sito viene calcolata nel rispetto della determinazione della superficie commerciale così come definita nella **Convenzione Edilizia** sottoscritta tra l'esecutata Società e il Comune di Castellamonte, la quale prevede sostanzialmente l'applicazione del prezzo massimo di cessione calcolato pari al 100% per le superfici principali, al 60% per i locali di sgombero ed i sottotetti, al 50 % per i box auto, le logge ed i balconi.

Lo scrivente, inoltre, ha ritenuto opportuno, per una più facile individuazione, riprendere i codici numerici ed alfanumerici che identificano graficamente le unità immobiliari di cui si compone il fabbricato così come indicate nell'ultimo stato licenziato agli atti, consistente nella Pratica Edilizia n. 5/2014.

Id	Tipologia	Categorie Sup.	Estensione	Coefficiente	Sup. Commerciale
G.1	Appartamento	Principali	95,2595	1	110,06 mq
		Logge e balconi	29,5923	0,5	
H.1	Appartamento	Principali	78,9153	1	94,65 mq
		Logge e balconi	31,4684	0,5	
I.1	Appartamento	Principali	77,7519	1	94,00 mq
		Logge e balconi	32,4909	0,5	
L.1	Appartamento	Principali	65,453	1	81,66 mq
		Logge e balconi	32,4051	0,5	
M.1	Appartamento	Principali	79,5245	1	95,43 mq
		Logge e balconi	31,8014	0,5	
N.1	Appartamento	Principali	93,7295	1	108,50 mq
		Logge e balconi	29,5341	0,5	
A.2	Appartamento	Principali	97,8033	1	106,83 mq
		Logge e balconi	18,0515	0,5	
B.2	Appartamento	Principali	95,1798	1	102,96 mq
		Logge e balconi	15,5595	0,5	
C.2	Appartamento	Principali	92,0495	1	97,49 mq
		Logge e balconi	10,8791	0,5	
D.2	Appartamento	Principali	73,8369	1	79,28 mq
		Logge e balconi	10,8935	0,5	
E.2	Appartamento	Principali	93,7863	1	101,61 mq
		Logge e balconi	15,6529	0,5	
F.2	Appartamento	Principali	98,8722	1	107,85 mq
		Logge e balconi	17,9636	0,5	
O.3	Appartamento	Principali	114,5717	1	125,69 mq
		Logge e balconi	22,2283	0,5	
P.3	Appartamento	Principali	79,2092	1	84,87 mq
		Logge e balconi	11,3268	0,5	
C.3	Appartamento	Principali	91,178	1	96,64 mq
		Logge e balconi	10,9277	0,5	
D.3	Appartamento	Principali	74,18	1	79,61 mq
		Logge e balconi	10,8603	0,5	
Q.3	Appartamento	Principali	93,2853	1	101,12 mq
		Logge e balconi	15,6658	0,5	
R.3	Appartamento	Principali	98,4296	1	107,45 mq
		Logge e balconi	18,037	0,5	
A.4	Appartamento	Principali	98,764	1	165,22 mq
		Logge e balconi	18,0429	0,5	
		Mansarde	19,5509	1	
		Sottotetti non abitabili	63,1456	0,6	
B.4	Appartamento	Principali	94,1045	1	152,45 mq

		Logge e balconi	15,6299	0,5	
		Mansarde	21,7878	1	
		Sottotetti non abitabili	47,9086	0,6	
C.4	Appartamento	Principali	92,6279	1	
		Logge e balconi	10,9107	0,5	
		Mansarde	18,2053	1	
		Sottotetti non abitabili	66,7371	0,6	156,33 mq
D.4	Appartamento	Principali	72,7481	1	
		Logge e balconi	10,9331	0,5	
		Mansarde	22,1942	1	
		Sottotetti non abitabili	48,9584	0,6	129,78 mq
E.4	Appartamento	Principali	93,6205	1	
		Logge e balconi	15,6946	0,5	
		Mansarde	20,0978	1	
		Sottotetti non abitabili	49,277	0,6	151,13 mq
F.4	Appartamento	Principali	98,1115	1	
		Logge e balconi	18,0079	0,5	
		Mansarde	21,8794	1	
		Sottotetti non abitabili	62,1643	0,6	166,29 mq
Totale superficie commerciale:					2696,90 mq

Id	Tipologia	Categorie sup.	Estensione	Coefficienti	Sup. Commerciale
1	Box	Autorimessa	25,6608	1	25,66 mq
2	Box	Autorimessa	17,5824	1	17,58 mq
3	Box	Autorimessa	20,9682	1	20,96 mq
4	Box	Autorimessa	19,5426	1	19,54 mq
5	Box	Autorimessa	17,0784	1	17,07 mq
6	Box	Autorimessa	17,523	1	17,52 mq
7	Box	Autorimessa	25,6608	1	25,66 mq
8	Box	Autorimessa	16,2074	1	16,20 mq
9	Box	Autorimessa	23,6748	1	23,67 mq
10	Box	Autorimessa	20,515	1	20,51 mq
11	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
12	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
13	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
14	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
15	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
16	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
17	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
18	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
19	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
20	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
21	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq

22	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
23	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
24	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
25	Box	Autorimessa	17,05	1	17,05 mq
26	Box	Autorimessa	23,0555	1	23,05 mq
27	Box	Autorimessa	21,22	1	21,22 mq
28	Box	Autorimessa	22,158	1	22,15 mq
Totale superficie commerciale:					526,60 mq

Id	Tipologia	Categorie sup.	Estensione	Coefficienti	Sup. Commerciale
1	Sgombero	Sgombero	50,1632	1	50,16 mq
8	Sgombero	Sgombero	35,4878	1	35,78 mq
13	Sgombero	Sgombero	52,5911	1	52,59 mq
14	Sgombero	Sgombero	52,9158	1	52,91 mq
17	Sgombero	Sgombero	34,344	1	34,34 mq
24	Sgombero	Sgombero	49,6049	1	49,60 mq
Totale superficie commerciale:					275,11 mq

In sintesi, lo scrivente determina le seguenti superfici commerciali:

- Unità immobiliari residenziali e pertinenze: **2.696,90 mq commerciali;**
- Box auto: **526,60 mq commerciali;**
- Locali di sgombero: **275,11 mq commerciali.**

La determinazione della superficie commerciale del compendio edilizio oggetto di pignoramento condotta secondo le modalità indicate nella Convenzione edilizia che ne ha consentito l'erezione è funzionale alla determinazione del valore complessivo del fabbricato in base alla valutazione del prezzo medio di assegnazione-cessione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Da **impianto meccanografico del 01/12/1977**, i terreni da cui sono derivati quelli oggetto di pignoramento risultavano distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 366, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 18 e centiare 40, reddito dominicale 31.280 Lire, reddito agrario 34.040 Lire;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 369, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 15 e centiare 53, reddito dominicale 26.401 Lire, reddito agrario 28.731 Lire;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 370, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 16 e centiare 36, reddito dominicale 27.812 Lire, reddito agrario 30.266 Lire;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 374, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 20 e centiare 00, reddito dominicale 34.000 Lire, reddito agrario 37.000 Lire;

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 375, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 3 e centiare 76, reddito dominicale 6.392 Lire, reddito agrario 6.956 Lire;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 620, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 20 e centiare 62, reddito dominicale 35.054 Lire, reddito agrario 38.147 Lire;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 621, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 3 e centiare 49, reddito dominicale 5.933 Lire, reddito agrario 6.457 Lire.

Con **Tipo di Frazionamento prot. 43372.1/2001 del 19/09/2001** che interessò i mappali 366, 369 e 370, vennero generati i seguenti immobili:

dal Mappale 366:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1178, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 11 e centiare 60, reddito dominicale 19.720, reddito agrario 21.460 Lire.
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1179, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 6 e centiare 80, reddito dominicale 11.560 Lire, reddito agrario 12.580 Lire.

dal Mappale 369:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1180, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 9 e centiare 69, reddito dominicale 16.473 Lire, reddito agrario 17.927 Lire.
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1181, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 5 e centiare 84, reddito dominicale 9.928 Lire, reddito agrario 10.804 Lire.

dal Mappale 370:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1182, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 11 e centiare 30, reddito dominicale 19.210, reddito agrario 20.905 Lire.
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1183, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 5 e centiare 6, reddito dominicale 8.602 Lire, reddito agrario 9.361 Lire.

Con **Tipo di Frazionamento prot. 291307.1/2006 del 14/07/2006** che interessò i mappali 620, 621, 1178, 1180 e 1182, vennero generati i seguenti immobili:

dal Mappale 620:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1362, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 11 e centiare 16, reddito dominicale 9,80 €, reddito agrario 10,66 €.

dal Mappale 621:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1367, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 1 e centiare 88, reddito dominicale 1,65 €, reddito agrario 1,80 €.

dal Mappale 1178:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1378, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 7 e centiare 15, reddito dominicale 6,28 €, reddito agrario 6,83 €.

dal Mappale 1180:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1383, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 5 e centiare 99, reddito dominicale 5,26 €, reddito agrario 5,72 €.

dal Mappale 1182:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1387, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 6 e centiare 99, reddito dominicale 6,14 €, reddito agrario 6,68 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. 41649.1/2007 del 29/01/2007** che interessò i mappali 374 e 375, vennero generati i seguenti immobili:

dal Mappale 374:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1392, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 15 e centiare 45, reddito dominicale 13,56 €, reddito agrario 14,76 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1393, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 4 e centiare 55, reddito dominicale 3,99 €, reddito agrario 4,35 €.

dal Mappale 375:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1394, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 2 e centiare 86, reddito dominicale 2,51 €, reddito agrario 2,73 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1395, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 90, reddito dominicale 0,79 €, reddito agrario 0,86 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. 497439.1/2007 del 04/07/2007** che interessò i mappali 1179, 1181, 1183, 1392 e 1394, vennero generati i seguenti immobili:

dal Mappale 1179:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1420, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 52, reddito dominicale 0,46 €, reddito agrario 0,50 €.

dal Mappale 1181:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1418, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 42, reddito dominicale 0,37 €, reddito agrario 0,40 €.

dal Mappale 1183:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1416, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 49, reddito dominicale 0,43 €, reddito agrario 0,47 €.

dal Mappale 1392:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1414, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 1 e centiare 10, reddito dominicale 0,97 €, reddito agrario 1,05 €.

dal Mappale 1394:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1412, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 18, reddito dominicale 0,16 €, reddito agrario 0,17 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. 589516.1/2007 del 14/08/2007** che interessò i mappali 1362, 1367, 1378, 1383, 1387, 1395, 1412, 1414, 1416, 1418 e 1420, vennero generati i seguenti immobili:

dal Mappale 1362:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1439, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 7 e centiare 77, reddito dominicale 6,82 €, reddito agrario 7,42 €.

dal Mappale 1367:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1438, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 26, reddito dominicale 0,23 €, reddito agrario 0,25 €.

dal Mappale 1378:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1445, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di are 5 e centiare 69, reddito dominicale 5,00 €, reddito agrario 5,44 €.

dal Mappale 1383:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1443, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 4 e centiare 71, reddito dominicale 4,14 €, reddito agrario 4,50 €.

dal Mappale 1387:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1441, Seminativo Irriguo di classe 1 di are 5 e centiare 49, reddito dominicale 4,82 €, reddito agrario 5,25 €.

dal Mappale 1395:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1436, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 20, reddito dominicale 0,18 €, reddito agrario 0,19 €.

dal Mappale 1412:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1431, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 8, reddito dominicale 0,07 €, reddito agrario 0,08 €;

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1433, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 2, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1434, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 2, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €.

dal Mappale 1414:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1429, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 65, reddito dominicale 0,57 €, reddito agrario 0,62 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1430, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 45, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,43 €.

dal Mappale 1416:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1427, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 29, reddito dominicale 0,25 €, reddito agrario 0,28 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1428, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 20, reddito dominicale 0,18 €, reddito agrario 0,19 €.

dal Mappale 1418:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1425, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 25, reddito dominicale 0,22 €, reddito agrario 0,24 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1426, Seminativo Irriguo di classe 1 di centiare 17, reddito dominicale 0,15 €, reddito agrario 0,16 €.

dal Mappale 1420:

- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1423, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 31, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,30 €;
- Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), foglio 12, mappale 1424, Seminativo Irriguo Arborato di classe 1 di centiare 21, reddito dominicale 0,18 €, reddito agrario 0,20 €.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1393

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
12	1393			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 04 55	3,99 €	4,35 €		

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1423

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1423			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 31	0,27 €	0,3 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1424

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1424			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 21	0,18 €	0,2 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1425

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1425			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 25	0,22 €	0,24 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1426

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1426			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 17	0,15 €	0,16 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1427

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1427			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 29	0,25 €	0,28 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1428

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1428			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 20	0,18 €	0,19 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la**

corrispondenza catastale. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1429

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	1429			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 65	0,57 €	0,62 €		

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1430

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	1430			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 00 45	0,4 €	0,43 €		

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1431

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	1431			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato	1	00 00 08	0,07 €	0,08 €		

					irriguo				
--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1433

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1433			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 02	0,02 €	0,02 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluoghi e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**. Si precisa, tuttavia, che il terreno risulta ricompreso all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1434

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1434			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 02	0,02 €	0,02 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1436

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1436			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 20	0,18 €	0,19 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1438

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1438			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato irriguo	1	00 00 26	0,23 €	0,25 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1439

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1439			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 07 77	6,82 €	7,42 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la**

corrispondenza catastale. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1441

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1441			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 05 49	4,82 €	5,25 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale.** Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1443

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1443			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo irriguo	1	00 04 71	4,14 €	4,5 €	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale.** Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALE 1445

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1445			(A) CASTELLAMONTE	Seminativo arborato	1	00 05 69	5 €	5,44 €	

					irriguo			
--	--	--	--	--	---------	--	--	--

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata Società.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, il terreno ha perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverato tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati il terreno assumerà la nuova distinzione catastale.

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBI-CATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

La costruzione presente in sito **non** risulta presente al catasto fabbricati.

L'edificio, inoltre, **non** risulta graficamente riportato in mappa.

PRECISAZIONI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBI-CATI A CASTELLAMONTE (TO)

IMPORTANTE.

Dalla disamina del CDU prot. 8343 del 12/04/2024 emergerebbe che i terreni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431 et 1433 ricadano in area agricola di salvaguardia ambientale.

Lo scrivente, tuttavia, ha rilevato che **i terreni individuati con i mappali 1424, 1426, 1428, 1430 et 1434 concorrono alla determinazione dell'estensione della superficie fondiaria afferente all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei terreni pignorati.**

Da accertamenti condotti presso la Città di Castellamonte è emerso che **in sede di revisione dello strumento urbanistico generale è stata erroneamente riportata l'individuazione grafica dell'area residenziale di nuovo impianto ERP4 alla quale dovrebbero invece appartenere i predetti mappali 1424, 1426, 1428, 1430 et 1434.**

Lo scrivente, con riferimento a quanto riportato in precedenza, ha richiesto delle delucidazioni all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, a sua volta, ha richiesto chiarimenti all'urbanista estensore della revisione del P.R.G.C.. In data 20/09/2024 l'Ufficio Tecnico Comunale ha trasmesso allo scrivente una risposta parziale agli interrogativi sottoposti con la lettera prot. 19.554 del 20/09/2024 che **si allega alla presente relazione.** Dalla disamina di tale documento si evince la conferma di quanto osservato dallo scrivente circa la probabile erronea ripermimetrazione dell'ambito edificato.

PATTI

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBI-CATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

L'edificazione della costruzione insistente sui terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A - Castellamonte - mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (corrispondenti ai beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione) è avvenuta sotto l'osservanza della **"Convenzione tra il Comune di Castellamonte ed il ****Omissis****, siglabile ****Omissis****, per la cessione di aree nel piano per l'edilizia economica e popolare e sue varianti - zona edilizia residenziale pubblica 1 del Piano Regolatore Generale Comunale, occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare. Articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 numero 365"**, a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, registrata a Torino in data 11/02/2008 al n. 4.211, vol. 1T, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079.

Alla data di espletamento dei sopraluoghi in sito la costruzione si presentava in avanzato stato di realizzazione, seppure i lavori apparissero sospesi da molto tempo.

La predetta Convenzione, nello specifico, stabiliva quanto sinteticamente riassunto in appresso (si propongono i contenuti ritenuti maggiormente significativi, rimandando comunque alla lettura integrale della Convenzione):

- la Città di Castellamonte cedeva la proprietà delle aree fondiari per complessivi 2.972 mq circa all'esecutata società con l'impegno, da parte di quest'ultima, alla edificazione sull'area oggetto della cessione della proprietà del programma costruttivo che prevedeva la realizzazione di "numero 24 alloggi, relative autorimesse, sottotetti, eventuali locali di sgombero, variabili nel rispetto della volumetria consentita di metri cubi - 7114,50";
- il Cessionario si impegnava al mantenimento e godimento delle costruzioni e relative opere di pertinenza nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla convenzione;
- nella realizzazione degli edifici e loro infrastrutture ed opere di urbanizzazione dovevano essere osservate le prescrizioni e le limitazioni specificate nella convenzione ed in tutti gli atti elencati nella premessa alla medesima;
- veniva stabilito: il corrispettivo della cessione della proprietà delle aree corrispondenti alla superficie fondiaria (101.701,84 € oltre I.V.A. pari a 20.340,37 €); il costo delle aree pubbliche di competenza relativa alla volumetria del lotto fondiario (34.254,22 €); l'entità degli oneri-opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza relativa alla volumetria del programma edilizio (71.751,87 €); di non applicare il contributo relativo al costo di costruzione in riferimento a quanto stabilito nel primo comma dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., fatta salva l'eventuale applicazione per quanto concerne i sottotetti;
- veniva indicata l'avvenuta corresponsione degli importi relativi alla cessione delle aree (per un importo complessivo pari a 156.296,43 €) e stabilite le modalità di corresponsione degli oneri-opere di urbanizzazione, stabilendo peraltro che detto importo (pari a 71.751,87 €) sarebbe rimasto immutato, anche qualora il Comune avesse dovuto sostenere maggiori spese per progettazione, realizzazione, Direzione Lavori, collaudi e spese tecniche varie in merito alle previste opere;
- venivano stabilite le garanzie per gli obblighi assunti con la convenzione;
- venivano indicati i termini temporali per la realizzazione del programma costruttivo;
- venivano stabiliti i criteri di vigilanza sulle costruzioni convenzionate nonché le modalità di rilascio dell'agibilità;
- venivano stabiliti i criteri per l'assegnazione e cessione degli alloggi ed infrastrutture;
- venivano stabiliti i criteri per la determinazione del prezzo di assegnazione - cessione degli alloggi ed infrastrutture, indicando altresì le modalità di aggiornamento del prezzo;
- venivano stabiliti i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione;
- veniva stabilito l'impegno da parte del Cessionario o suoi aventi causa a mantenere in buono stato i singoli alloggi e le altre parti del fabbricato;
- venivano normati ulteriori aspetti relativi al trasferimento della concessione convenzionata ed al trasferimento o locazione degli alloggi;

- venivano stabilite le sanzioni in caso di mancato rispetto degli obblighi assunti con la convenzione;
- veniva stabilito il ricorso all'arbitrato in caso di eventuale insorgenza di controversie;
- veniva stabilita la durata della convenzione pari a venticinque anni decorrenti dalla data di stipulazione avvenuta il 18/01/2008, vincolando il cessionario e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa, previsti per l'intero periodo di validità;
- veniva concessa la facoltà di ipoteca in primo ed in secondo grado;
- venivano fornite disposizioni conclusive.

Per una migliore comprensione dei contenuti della Convenzione, che si allega alla presente relazione, si rimanda all'attenta LETTURA INTEGRALE della medesima.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Alla data di espletamento dei sopralluoghi i **terreni non edificati** si presentavano in stato di abbandono, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea. Detti terreni risultavano ricompresi all'interno della perimetrazione del cantiere relativo alla realizzazione della costruzione insistente sui terreni edificabili. Per **i restanti terreni, costituenti la superficie fondiaria sulla quale è stato edificato l'edificio** descritto nella presente relazione, le parti prive di costruzioni si presentavano in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea. Per entrambi gli ambiti, che presentano caratteristiche del tutto simili, è necessario un intervento di scerbamento delle specie erbacee ed arbustive che hanno infestato il sito, nonché di abbattimento di piante cresciute spontaneamente.

Il **fabbricato** alle date di espletamento dei sopralluoghi si presentava in stato di abbandono ed in condizioni generali tali da rendere necessari interventi di manutenzione sulle parti realizzate le quali si presentano in parte e localmente fortemente degradate. L'edificio necessita di opere di completamento ed alcune sue componenti risultano essere state localmente vandalizzate.

Nello specifico lo scrivente segnala quanto in appresso:

- alcune porte degli ascensori risultano essere state divelte;
- la quasi totalità degli elementi in rame (pluviali e parti delle condotte degli impianti di riscaldamento presenti al piano terra e primo) risultano essere state asportate. La rimozione dei pluviali ha anche comportato la formazione di discromie in corrispondenza della loro sede originale causata con ogni evidenza dallo stillicidio delle acque lungo le superfici verticali con conseguente deposito della frazione solida aerodispersa nell'aria atmosferica sulle superfici;
- presenza di umidità al piano terra, in corrispondenza del piede delle strutture in elevazione, causata con ogni probabilità dal mancato completamento del marciapiede che circonda parte dell'edificio (non risulta presente nessun zoccolo alla base dei tamponamenti con conseguente possibile assorbimento delle acque meteoriche da parte del laterizio di cui si compone la parete);
- locali distacchi dei bordi lapidei di alcuni balconi causato verosimilmente dalla mancata tenuta delle fughe e conseguente ingresso delle acque meteoriche nel sostrato di supporto;
- locali infiltrazioni provenienti dalla copertura con conseguente percolamento e/o stillicidio all'interno dei locali al piano sottotetto, prevalentemente concentrate in corrispondenza di alcune finestre a tetto;
- presenza di locali concrezioni (efflorescenze) dovute alla presenza di umidità;
- locali segni di stillicidio e/o percolamento all'intradosso di alcune sporgenze con formazione di concrezioni di sali;
- presenza di lesioni e rotture di alcuni gradini delle scale;

- presenza di graffiti sulle pareti interne di alcune unità immobiliari soprattutto al piano secondo e terzo;
- presenza di locali segni di ossidazione (ruggine) delle ringhiere dei balconi.

PARTI COMUNI

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBI-CATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

La costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento presenta le caratteristiche proprie di un condominio: ne consegue, pertanto, che una volta terminato il fabbricato dovranno essere considerate comuni a tutte le unità immobiliari di cui si comporrà l'edificio tutte le parti del medesimo necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBI-CATI A CASTELLAMONTE (TO)

Dalla disamina della Convenzione Edilizia a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, registrata a Torino in data 11/02/2008 al n. 4.211, vol. 1T, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079 **non** si evince l'indicazione relativa alla presenza di servitù che possano interessare i beni pignorati.

Censo, livello od usi civici.

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, la zona in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento **non** risulta gravata da usi civici.

Anche dalla disamina della citata Convenzione Edilizia a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, **non** si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 2, 4, 6, 8, 10 E 11 - TERRENI UBI-CATI A CASTELLAMONTE (TO)

I terreni agricoli oggetto di pignoramento sono costituiti da appezzamenti di modesta estensione superficiale posti in una zona sub pianeggiante, ad una quota pari a 350 metri circa sul livello del mare.

I terreni individuati nella presente relazione quali beni n. 2, 4, 6, 8, 10 ed 11 si presentano incolti ed invasi da vegetazione spontanea di tipo arbustivo ed arboreo.

I terreni risultano perimetrati verso Nord, Est ed Ovest dalla recinzione di cantiere relativa all'intervento edilizio realizzato sui restanti beni oggetto della presente relazione, senza presentare pertanto elementi di discontinuità da questi.

I terreni presentano, congiuntamente, una forma regolare, rettangolare, di dimensioni pari a circa 3,20 metri di larghezza e 51,30 metri circa di lunghezza, tenendo presente che tali dimensioni risultano indicative in quanto il sito risulta privo di elementi fisici che possano aiutare a determinarne in maniera inoppugnabile i confini.

La superficie nominale catastale complessiva dei terreni risulta pari a 160 mq.

COSTRUZIONE INSISTENTE SU PARTE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FG. 12, SEZ. A, MAPPALI 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 ET 1445

Su parte dei suoli pignorati si erge un **fabbricato civile a destinazione d'uso residenziale** elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, composto da tre corpi scala, n. 24 unità abitative e n. 28 box auto, oltre a spazi accessori quali cantine, locali di deposito, corridoi, corselli, rampe, vani ascensori e ripostigli.

Gli spazi esterni all'edificio, corrispondenti alla superficie fondiaria di pertinenza del fabbricato, risultano costituiti dai terreni indicati nella presente relazione come beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18. Gli spazi esterni alla data di espletamento dei sopralluoghi si presentavano in stato di abbandono e caratterizzati dalla presenza di una cospicua vegetazione spontanea di tipo arbustivo ed arboreo.

L'edificio risulta libero su quattro lati e, alla data dei sopralluoghi, si presentava al grezzo ed in stato di abbandono.

La struttura verticale risulta costituita da un'orditura composta da pilastri e muri in calcestruzzo armato, mentre l'orditura orizzontale risulta composta da solai in laterocemento, ad eccezione del solaio tra il piano interrato ed il piano terra che risulta in predalles.

La copertura è a doppia falda e risulta costituita da un solaio in laterocemento con manto di tipo discontinuo costituito da tegole portoghesi. Sono presenti alcune finestre a tetto che consentono l'illuminazione e l'aerazione naturali di parte degli ambienti presenti al piano sottotetto.

La distribuzione verticale avviene mediante tre corpi scala, ciascuno dotato di ascensore. La distribuzione orizzontale al piano interrato avviene mediante corridoi. La finitura superficiale delle pareti e dei soffitti dei vani scala è in intonaco tinteggiato. La finitura superficiale dei pavimenti dei vani scala è costituita da elementi lapidei.

Le pareti di tamponamento sono costituite da pareti a cassavuota isolate termicamente. La finitura superficiale esterna dei tamponamenti è in laterizio faccia a vista con inserti in gres per i lati nord, est e sud, mentre il lato ovest presenta inserti in intonaco tinteggiato in corrispondenza dei balconi. I tamponamenti presentano delle porzioni di superficie prive di finiture superficiali al piano interrato, nonché al piano terreno limitatamente alla fascia basamentale (zoccolo) la quale presentava dei mattoni forati a vista.

I divisori interni risultano costituiti da pareti e tramezze in laterizio che presentano una finitura in intonaco ad eccezione degli ambienti al piano interrato che presentano pareti e tramezze in blocchi di calcestruzzo alleggerito, fatta salva la presenza di alcune tramezze in laterizio prive di finitura superficiale.

I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato, ad eccezione dei locali al piano interrato in cui sono visibili le predalles.

I pavimenti al piano interrato sono costituiti da un battuto in calcestruzzo elicotterato. Al piano terra e primo le superfici dei pavimenti risultano in calcestruzzo, mancando la finitura superficiale, mentre ai piani terzo, quarto e sottotetto risulta posizionato unicamente il tappetino acustico, risultando incompleta la stratigrafia che ricomprende la disposizione dei pannelli radianti, della sovrastante caldana e finitura. I pavimenti della superficie esterna antistante l'affaccio principale dell'edificio si presentava costituita da un battuto in calcestruzzo grezzo.

I balconi e le logge presentano una finitura superficiale dei pavimenti costituita da elementi in gres e bordi in pietra naturale. Le ringhiere sono metalliche a disegno semplice.

Il fabbricato è privo di infissi, sia interni, sia esterni, fatta eccezione per le finestre a tetto presenti al piano sottotetto che risultano costituite da telai in legno e vetrocamera.

I davanzali e le soglie sono in pietra naturale.

In sede di sopralluoghi lo scrivente ha potuto rilevare la presenza di alcune tracce degli impianti elettrici costituiti da corrugati e portafrutti, nonché degli impianti idro-termo-sanitari: di questi, ai piani terra e primo sono presenti la distribuzione primaria ed alcuni collettori, nonché i pannelli radianti annegati a pavimento, mentre ai piani secondo, terzo e sottotetto sono presenti unicamente gli elementi della distribuzione primaria.

All'interno dei bagni sono presenti delle vasche o dei piatti doccia.

Lo scrivente non è stato in grado di verificare l'avvenuto allacciamento alla pubblica fognatura del fabbricato.

L'edificio, quantomeno sotto il profilo progettuale, prevedeva la predisposizione dell'allacciamento al teleriscaldamento comunale: a causa dell'inaccessibilità ai locali tecnici presenti al piano interrato, lo scrivente non ha potuto verificare la presenza degli elementi impiantistici necessari allo scopo.

Lo scrivente precisa che, fatti salvi eventuali nuovi accordi che l'aggiudicatario potrà concordare con l'amministrazione pubblica, il completamento delle opere dovrà avvenire nel rispetto del capitolato tecnico-descrittivo allegato alla Convenzione Edilizia sottoscritta tra l'esecutata Società e la Città di Castellamonte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Alla data di espletamento dei sopralluoghi in sito, i beni oggetto di pignoramento, nonché il fabbricato insistente su parte dei medesimi risultavano **liberi**.

Si segnala che la possibilità di penetrazione all'interno dell'area di cantiere ha consentito nel tempo l'ingresso al sito da parte di soggetti che ne hanno in parte vandalizzato alcune componenti edilizie della costruzione.

Sulla scorta dell'informazione resa dall'Agenzia delle Entrate **non** risultano presenti contratti stipulati dall'esecutata Società.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e degli accertamenti svolti, lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso.

Alla data del **18/01/2008** l'esecutata Società *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (**beni n. 1, 3, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione**) **dal ***Omissis*****, con **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito dott. Paolo Reviglionio Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079.

Alla data del **18/01/2008** il *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (**beni n. 1, 3, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione**) **dal ***Omissis*****, con **atto di compravendita**

a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.416, racc. 14.016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.390 / R.P. 1.077.

Alla data del 18/07/2007 l'esecutata Società *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1378 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1445 - bene n. 18 nella presente relazione), 1420 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1423 et 1424 - beni n. 2 e 3 nella presente relazione), 1383 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1443 - bene n. 17 nella presente relazione), 1418 (da cui derivano gli attuali mappali 1425 et 1426 - beni n. 4 e 5 nella presente relazione), 1387 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1441 - bene n. 16 nella presente relazione), 1416 (da cui derivano gli attuali mappali 1427 et 1428 - beni n. 6 e 7 nella presente relazione) dai **Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*****, con **atto di vendita** a rogito dott. Fabrizio Olivero Notaio in Torino del 18/07/2007 rep. 11.659, racc. 6.094, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 31/07/2007 ai numeri R.G. 7.553 / R.P. 4.945.

Alla data del 17/07/2008 l'esecutata Società *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1412 (da cui derivano gli attuali mappali 1431, 1433 et 1434 - beni 10, 11 e 12 nella presente relazione) et 1414 (da cui derivano gli attuali mappali 1429 et 1430 - beni n. 8 e 9 nella presente relazione) dalle **Sig.re ***Omissis*** e ***Omissis*****, con **atto di compravendita** a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 17/07/2008 rep. 17.760, racc. 13.482, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 25/07/2007 al n. 19.076/1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079.

Alla data del 21/03/2007 l'esecutata Società *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1367 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1438 - bene n. 14 nella presente relazione) et 1362 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1439 - bene n. 15 nella presente relazione) dal **Sig. ***Omissis*****, con **atto di compravendita** a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 21/03/2007 rep. 17.125, racc. 13.026, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 19/04/2007 ai numeri R.G. 3.771 / R.P. 2.512.

Alla data del 21/03/2007 l'esecutata Società *****Omissis***** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1393 (corrispondente all'attuale mappale 1393 - bene n. 1 nella presente relazione) et 1395 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1436 - bene n. 13 nella presente relazione) dalle **Sig.re ***Omissis*** e ***Omissis*****, con **atto di compravendita** a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 21/03/2007 rep. 17.122, racc. 13.025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 19/04/2007 ai numeri R.G. 3.770 / R.P. 2.511.

Alla data del 05/06/2002 i **Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***** risultavano proprietari rispettivamente dei diritti pari a **1/4** (per il Sig. *****Omissis*****) e **3/4** (per la Sig.ra *****Omissis*****) **della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1178 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1445 - bene n. 18 nella presente relazione) et 1179 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1423 et 1424 - beni n. 2 e 3 nella presente relazione), nonché risultavano proprietari dei diritti pari a **1/2 ciascuno della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1180 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1443 - bene n. 17 nella presente relazione), 1181 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1425 et 1426 - beni n. 4 e 5 nella presente relazione), 1182 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1441 - bene n. 16 nella presente relazione) et 1183 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1427 et 1428 - beni n. 6 e 7 nella presente relazione). I mappali 1178 et 1179 pervennero per la quota pari

ad 1/2 della piena proprietà in capo alla Sig.ra ***Omissis*** in ragione di **titolo ultraventennale**, mentre le restanti quote di proprietà (1/4 ciascuno per i mappali 1178 et 1179, nonché 1/2 ciascuno per i mappali 1180, 1181, 1182 et 1183) pervennero in capo ai Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** in ragione di **atto amministrativo di certificato di denunciata successione** registrata a Torino 1 in data 20/11/2002 al n. 30 vol. 128 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 06/12/2002 ai numeri R.G. 11.875 / R.P. 9.583, in morte del Sig. ***Omissis*** avvenuta in data 05/06/2002.

Nota: **accettazione tacita di eredità** del Notaio Travostino Mario del 20/03/2007 rep. 183.682, racc. 19.687, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 29/03/2007 ai numeri R.G. 3.050, R.P. 2.040.

Alla data del **24/09/1998** le Sig.re ***Omissis*** e ***Omissis*** risultavano proprietarie per i **diritti pari a 1/2 ciascuna della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 374 (da cui deriva in minor corpo gli attuali mappali 1393, 1429 et 1430 - beni n. 1, 8 e 9 nella presente relazione), 375 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1433, 1434 et 1436 - beni n. 11, 12 e 13 nella presente relazione), oltre ad ulteriori beni estranei alla presente procedura, in ragione di **atto amministrativo di certificato di denunciata successione** registrata a Cuorné in data 24/02/1999 al n. 91 vol. 489 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 09/05/2002 ai numeri R.G. 3.370 / R.P. 2.857, in morte del Sig. ***Omissis*** avvenuta in data 24/09/1998.

Nota 1: **NON** risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Alla data del **06/07/1996** il Sig. ***Omissis*** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 374 (da cui deriva in minor corpo gli attuali mappali 1393, 1429 et 1430 - beni n. 1, 8 e 9 nella presente relazione), 375 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1433, 1434 et 1436 - beni n. 11, 12 e 13 nella presente relazione), per **ricongiungimento di usufrutto** in morte del Sig. ***Omissis*** avvenuta in data 06/07/1996.

Alla data del **31/05/1994** il Sig. ***Omissis*** acquisiva i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 620 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1439 - bene n. 15 nella presente relazione), 621 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1438 - bene n. 14 nella presente relazione), per **ricongiungimento di usufrutto** in morte del Sig. ***Omissis***, deceduto in Torino in data 31/05/1994.

Alla data del **17/05/1949** i Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** risultavano proprietari rispettivamente per i diritti pari a **1/1 della nuda proprietà** (in capo al Sig. ***Omissis*** e pari a **1/1 dell'usufrutto vitalizio** (in capo al Sig. ***Omissis***)) dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 620 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1439 - bene n. 15 nella presente relazione), 621 (da cui deriva in minor corpo l'attuale mappale 1438 - bene n. 14 nella presente relazione), in ragione di **atto amministrativo di certificato di denunciata successione** registrata a Castellamonte in data 19/09/1949 al n. 66 vol. 282 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 21/11/1949 ai numeri R.G. 6.312 / R.P. 6.157, in morte della Sig.ra ***Omissis*** avvenuta in data 17/05/1949.

Nota 1: **NON** risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Sulla scorta delle ricerche espletate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, lo scrivente ha potuto individuare in parte i **primi titoli per atto tra vivi** anteriori al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/02/2024.

- Con atto di vendita a rogito Renzo Forma Notaio in Castellamonte del 28/07/1979 rep. 41.691, registrato a Cuorgnè il 10/08/1979 al n. 1.602 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 22/08/1979 ai numeri R.G. 5.159 / R.P. 4.501, i Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** acquistavano la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 366 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1423, 1424 et 1445 - beni n. 2, 3 e 18 nella presente relazione) et 367 (bene estraneo alla presente procedura) dai Sig.ri ***Omissis*** per l'usufrutto e ***Omissis*** per la nuda proprietà.
- Con atto di donazione a rogito Renzo Forma Notaio in Castellamonte del 01/02/1979 rep. 40.911, registrato a Cuorgnè il 20/02/1979 al n. 415 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 02/03/1979 ai numeri R.G. 1.463 / R.P. 1.311, il Sig. ***Omissis*** acquisiva la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto generale vitalizio in capo al Sig. ***Omissis*** dei terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 374 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1393, 1429 et 1430 - beni n. 1, 8 e 9 nella presente relazione) et 375 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1431, 1433, 1434 et 1436 - beni n. 10, 11, 12 e 13 nella presente relazione).
- Con atto di cessione di ragioni ereditarie a rogito Giovanni Re Notaio in Torino del 04/03/1958 rep. 8.541, racc. 3.831, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 25/03/1958 ai numeri R.G. 1.624 / R.P. 1.552 la Sig.ra ***Omissis*** trasferiva al fratello Sig. ***Omissis*** le quote ereditarie relative ai terreni distinti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 369 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1425, 1426 et 1443 - beni n. 4, 5 e 17 nella presente relazione) et 370 (da cui derivano in minor corpo gli attuali mappali 1427, 1428 et 1441 - beni n. 6, 7 e 16 nella presente relazione).

Circa i terreni distinti da impianto meccanografico al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 620 et 621, lo scrivente ha potuto prendere visione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea, del "microfilm" relativo alla partita n. 4734. Dalla disamina di detto documento semberebbe che i mappali 620 et 621 derivino per frazionamento delle originali particelle 374 et 375, assumendo rispettivamente i mappali provvisori 374/b di are 20.62 (corrispondenti all'estensione del mappale 620 da impianto meccanografico e da quale deriva in minor corpo l'attuale mappale 1439) et 375/b di are 3.49 (corrispondenti all'estensione del mappale 621 da impianto meccanografico e dal quale deriva in minor corpo l'attuale mappale 1438). Relativamente ai predetti terreni lo scrivente ha potuto rilevare che l'unico atto a favore della Sig.ra ***Omissis*** non meglio generalizzata risulta essere un atto di divisione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 30/03/1939 ai numeri R.G. 1.401 / R.P. 1.275. Il predetto atto, tuttavia, **non** risulta conservato presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea. Su consiglio del Conservatore, lo scrivente ha presentato l'istanza protocollata al n. 3.877 presso l'Archivio di Stato di Torino, nell'eventualità che la trascrizione del predetto atto fosse conservata presso tale ente. In risposta alla predetta richiesta è stato riferito quanto in appresso:

"In merito alla richiesta in oggetto, protocollata col n. 3877, spiace comunicare di non aver reperito l'atto di Suo interesse. Si sono consultati i volumi versati dall'Ufficio del registro di Ivrea senza reperire l'atto indicato; si è allora ricercata la registrazione tra gli atti versati dall'Ufficio del registro di Castellamonte, ove, vista l'ubicazione dei beni, si presume che l'atto sia stato registrato, ma non si dispone del registro corretto: si passa infatti dal registro con le date comprese tra il 27 settembre 1937 e il 7 gennaio 1939 per poi proseguire col volume che inizia col 5 gennaio 1962. In caso conosca il nominativo del notaio che ha redatto l'atto, suggeriamo di estendere la ricerca all'archivio notarile distrettuale di Ivrea".

Non essendo a conoscenza del nominativo del rogante, lo scrivente **non** è stato in grado di prendere visione dell'atto di divisione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 30/03/1939 ai numeri R.G. 1.401 / R.P. 1.275. Limitatamente ai terreni distinti al N.C.T. di Torino

e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1438 et 1439 lo scrivente **non** è stato pertanto in grado di individuare il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/02/2024.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- In relazione a quanto riportato in precedenza e fatte salve differenti determinazioni, a giudizio dello scrivente **sussiste continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Sebbene lo scrivente **non** abbia rilevato la presenza dell'accettazione, tacita od espressa, delle eredità del Sig. *****Omissis***** e della Sig.ra *****Omissis*****, lo scrivente osserva che entrambi i decessi avvennero in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/02/2024.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

Iscrizioni

○ **Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 22/01/2009 ai numeri R.G. 588 / R.P. 74.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.T. di Torino e Provincia: al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (corrispondenti ai beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione).

A favore di: *****Omissis*****, per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Contro: *****Omissis***** per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Annotazioni:
- erogazione parziale in data 15/07/2010 al n. 569;
- quietanza e conferma in data 12/10/2012 al n. 554.

○ **Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 21/01/2014 ai numeri R.G. 481 / R.P. 27.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.T. di Torino e Provincia: al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (corrispondenti ai beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione).

A favore di: *****Omissis*****, per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Contro: *****Omissis***** per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Trascrizioni

○ **Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 28/02/2024 ai numeri R.G. 1.636 / R.P. 1.359.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.T. di Torino e Provincia: al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (corrispondenti ai beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione).

A favore di: *****Omissis***** per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)**

In relazione alla natura dei beni staggiti, lo scrivente ha provveduto a richiedere la produzione di un **certificato di destinazione urbanistica** relativo ai beni oggetto di pignoramento. Secondo tale documento, che si allega alla presente, emerge quanto in appresso indicato.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433 et 1434 si trovano all'interno della zona denominata "**Aree agricole di salvaguardia ambientale**" - AS - normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Tali zone vengono definite come aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti. Per tali aree è prevista la salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

In tali aree sono ammesse funzioni residenziali ove già esistenti, agricole nonché di servizio pubblico. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali, compresi gli adempimenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superficie delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393, 1436 (parte), 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano all'interno della zona denominata "**Aree residenziali di nuovo impianto**" - ERP4 - normata dall'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Tali zone vengono definite come parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali. L'utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali e di servizio pubblico.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393 (in parte), 1436 (parte), 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano in **ambiti sottoposti a PCC**. Nel caso di specie, essendo avviata l'edificazione del fabbricato descritto nel corso della presente relazione, valgono le prescrizioni di cui al **P.E.E.P. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2006** che si allega alla presente, nonché le pattuizioni stabilite con la sottoscrizione della "**Convenzione tra il Comune di Castellamonte ed il ***Omissis***, siglabile ***Omissis***, per la cessione di aree nel piano per l'edilizia economica e popolare e sue varianti - zona edilizia residenziale pubblica 1 del Piano Regolatore Generale Comunale, occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare. Articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 numero 365**", a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, registrata a Torino in data 11/02/2008 al n. 4.211, vol. 1T, e

trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393 (in parte), 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436 (parte), 1441 (parte), 1443 (parte) et 1445 (parte) si trovano in un'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.Lgs. 42/04, trovandosi parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento nella fascia dei 150 metri dalla Gora di Castellamonte.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano in porzioni di territorio di **classe IIb** di pericolosità geomorfologica, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Tali zone comprendono le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

Per una migliore comprensione della normativa di Piano Regolatore vigente si rimanda alla disamina dell'allegata documentazione.

IMPORTANTE

Lo scrivente ha potuto rilevare che **l'attuale P.R.G.C.** (Variante Generale n. 3 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 52-7313 in data 30/07/2018) **risulta incoerente con lo stato di fatto dei luoghi**: nello specifico lo scrivente evidenzia che **i terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1424, 1426, 1428, 1430, et 1434 costituiscono parte della superficie fondiaria afferente al Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'edificazione dello stabile presente in sito e descritto nel corso della presente relazione, sicché tali porzioni di territorio NON possono di fatto appartenere alla zona denominata "Aree agricole di salvaguardia ambientale", ma al più essere ricomprese nella zona denominata "Aree residenziali di nuovo impianto".**

Al fine di normalizzare la peculiare situazione evidenziata in precedenza lo scrivente ravvisa l'opportunità, per un eventuale aggiudicatario dei beni, di poter presentare un'istanza di rettifica della cartografia dello strumento urbanistico generale, facoltà concessa dal comma 12 dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/77. L'attuale perimetrazione dell'area ERP4 appare allo scrivente, fatte salve differenti determinazioni, riconducibile ad un semplice errore materiale e pertanto assumibile dal Comune mediante deliberazione consiliare, in ossequio agli adempimenti previsti dal comma 13 del medesimo art. 17 della LUR.

Su quanto segnalato nel presente paragrafo si rimanda al precedente paragrafo relativo alle precisazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie

Per i beni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1423, 1425, 1427, 1429, 1431 et 1433 (rispettivamente beni n. 2, 4, 6, 8, 10 e 11 nella presente relazione) **non** risultano presenti pratiche edilizie: detti terreni agricoli risultano privi di manufatti e sono posti al limitare del sedime costituito dai restanti beni oggetto di pignoramento e sui quali risulta invece essere stato realizzato il fabbricato descritto nel corso della presente relazione.

Per i beni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (rispettivamente beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 nella presente relazione), agli atti dell'archivio edilizio della Città di Castellamonte risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. n. 237/2007 - Permesso di Costruire n. 17 del 06/02/2008** per "Realizzazione nuovo edificio di edilizia residenziale convenzionata in Castellamonte - capoluogo via A. Barengo zona P.E.E.P. ERP 1" con il quale veniva autorizzata la realizzazione del fabbricato rilevato in sito.
 - Istanza prot. n. 14402 UT del 09/08/2007, prot. gen. n. 3277 del 09/08/2007.
 - Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6775 UT del 10/04/2008, prot. gen. n. 923 del 14/04/2008 (data di inizio lavori dichiarata: 10/04/2008).
- **P.E. n. 48/2011 - Permesso di Costruire n. 47 del 02/05/2011** per "Proroga permesso di Costruire n. 17 del 6.2.2008 per la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata in Castellamonte via A. Barengo Lotto C" con il quale veniva concessa la proroga per la realizzazione del fabbricato rilevato in sito.
 - Istanza prot. gen. n. 5312/2011 del 21/03/2011.
- **P.E. n. 70/2012 - Permesso di Costruire n. 47 del 23/04/2012** per "Proroga permesso di Costruire n. 17 del 6.2.2008 per la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata in Castellamonte via A. Barengo zona PEEP ERP 1" con il quale veniva concessa un'ulteriore proroga per la realizzazione del fabbricato rilevato in sito.
 - Istanza prot. gen. n. 6635/2012 del 06/04/2012.
- **P.E. n. 5/2014 - Permesso di Costruire n. 12 del 18/02/2014** per "Completamento lavori edificio di edilizia residenziale convenzionata zona P.E.E.P. via A. Barengo lotto C, già autorizzato con permesso di costruire n° 17 del 6.2.2008 e proroghe n°47 del 02/05/2011 e n° 47 del 23/04/2012" con il quale veniva autorizzato il completamento dell'edificio rilevato in sede di sopralluoghi.
 - Istanza prot. gen. n. 530/2014 del 14/01/2014.
 - Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 1956 UT del 09/05/2014, prot. gen. n. 685 del 12/05/2014 (data di inizio lavori dichiarata: 07/05/2014).

Lo scrivente segnala inoltre che presso l'archivio edilizio del Comune di Castellamonte risulta la presenza del **Certificato di collaudo strutturale statico protocollato in data 17/02/2011 al n. 192.**

Agibilità

Presso l'archivio edilizio della Città di Castellamonte **NON** risulta alcun certificato di agibilità relativo al fabbricato giacente sui terreni oggetto di pignoramento in quanto, alla data di espletamento dei sopralluoghi, lo stesso risultava non completato.



Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'Archivio edilizio cittadino e tenuto conto delle risultanze dei sopralluoghi condotti in sito, lo scrivente ha potuto rilevare la presenza di alcune modeste differenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con specifico riferimento all'ultimo stato licenziato agli atti corrispondente alla P.E. n. 5/2014. Nello specifico lo scrivente ha potuto rilevare quanto in appresso:

- Al piano interrato:

- o lievi modifiche dimensionali dei box 27 e 28;
- o differente conformazione delle cantine 11 e 12, del locale di sgombero n. 13 e del corridoio (traslazione pari a circa 30 cm di alcuni divisori, diversa collocazione della parete nella quale dovrà essere installata la porta della cantina n. 12 che risulta traslata di circa 53 cm);
- o presenza di un foro porta all'interno della cantina 12 che consente l'accesso ad un cavedio;
- o differente conformazione delle cantine 15 e 16, del locale di sgombero n. 14 e del corridoio (traslazione pari a circa 40 cm di alcuni divisori);
- o differente conformazione di alcune aperture dei locali di sgombero n. 13, 14 e 17 nei quali sono state realizzate delle aperture a nastro in luogo di una coppia di aperture, realizzazione di una sola apertura al posto delle due previste nel locale di sgombero n. 24, mancata esecuzione di un'apertura nel box 9;
- o lo scrivente riferisce di **NON** aver potuto accedere a parte dei locali interrati corrispondenti a quelli progettualmente indicati quali "Autoclave" e "Centrale termica" in quanto **NON raggiungibili in condizioni di sicurezza**. Nello specifico l'accesso risulterebbe praticabile unicamente dal perimetro esterno del fabbricato, calandosi all'interno di una intercapedine a cielo libero nella quale risultava progettualmente prevista una scala, elemento tuttavia non ancora realizzato. Inoltre, all'interno della predetta intercapedine si è sviluppata una considerevole quantità di vegetazione spontanea. Lo scrivente, tuttavia, riferisce che, fatta salva l'eventuale realizzazione di differenti partizioni interne dei locali (alla data di espletamento dei sopralluoghi inaccessibili), i divisori perimetrali dei predetti locali sembrerebbero suggerire che il locale "Centrale termica" abbia dimensioni lievemente inferiori rispetto a quelle progettualmente previste.

- Al piano terra (primo fuori terra):

- o sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne;
- o l'apertura del locale B1 dell'alloggio G.1 è una finestra mentre progettualmente era prevista la realizzazione di una portafinestra.

- Al piano primo (secondo fuori terra):

- o sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne.

- Al piano secondo (terzo fuori terra):

- o sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne;
- o differente conformazione del locale B1 dell'alloggio R.3.

- Al piano terzo (quarto fuori terra):

- o sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne.

- Al piano sottotetto (quinto fuori terra):

- o sono presenti modifiche interne sia dei locali abitabili, sia degli spazi accessori non abitabili, derivanti da una differente disposizione planimetrica di alcuni divisori interni;
- o sono presenti delle pareti arretrate rispetto al perimetro del fabbricato a chiusura delle porzioni di sottotetto aventi altezze minori.



Regolarizzazione delle irregolarità edilizie

Come più volte indicato nel corso della presente relazione, **alla data di espletamento dei sopralluoghi il fabbricato realizzato su parte dei terreni oggetto di pignoramento NON risultava completato.**

L'ultima pratica amministrativa presentata corrisponde alla P.E. n. 5/2014 - Permesso di Costruire n. 12 del 18/02/2014 - alla quale seguì l'indicazione della data di inizio dei lavori prevista per il 07/05/2014. Non risultano depositate eventuali comunicazioni relative alla sospensione dei lavori, i quali sembrerebbero peraltro **non** essere sostanzialmente mai proseguiti al seguito della presentazione della summenzionata P.E. n. 5/2014. Risulta opportuno rilevare infatti, a giudizio dello scrivente, che con la citata P.E. n. 5/2014 veniva depositato un fascicolo contenente della documentazione fotografica che attestava un grado di avanzamento dei lavori coerente con quello visionato dallo scrivente in sede di sopralluoghi.

In sede di accesso agli atti espletato presso l'archivio edilizio comunale **non** è emersa la presenza di una dichiarazione formale dell'avvenuta decadenza del titolo abilitativo a costruire da parte della Città di Castellamonte, decadenza che tuttavia appare allo scrivente oltremodo evidente dato l'inutile decorso dei termini stabiliti dall'art. 15 del TUE per l'esecuzione dei lavori.

In considerazione della particolare situazione in cui si trova l'edificio giacente su parte dei terreni oggetto di pignoramento ed in relazione alle modeste difformità rilevate dallo scrivente, **prima di poter procedere con la presentazione di un nuovo permesso di costruire per portare a termine i lavori di costruzione occorrerà presentare una pratica in sanatoria.**

Le difformità riscontrate in sede di sopralluoghi e indicate in precedenza risultano in molti casi riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del TUE. In altri casi (modifiche delle forometrie, traslazioni delle tramezze eccedenti le tolleranze, differente conformazione degli ambienti al piano sottotetto) le opere risultano essere state realizzate in parziale difformità a quanto autorizzato.

Sotto il profilo amministrativo, le difformità rilevate dallo scrivente consistono in difformità interne e di prospetto di un bene che ricade in un'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.Lgs. 42/04. Tuttavia, tenuto conto dei dettami del D.P.R. n. 31 del 2017, le difformità che interessano lo stabile risultano riconducibili ad **opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica** in quanto ricomprese nel punto A.2 dell'allegato A al predetto decreto. **Lo scrivente pertanto esclude la necessità di dover procedere con una pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica.**

Al fine di poter valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità individuate in precedenza sono disponibili diversi strumenti:

- 1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);
- 2) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);
- 3) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;
- 4) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala, infine, che in relazione ai recenti aggiornamenti portati dal Decreto-Legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105 del 24/07/2024, risulta possibile avvalersi delle facoltà concesse dal neo-introdotto art. 36-bis al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.. Segnatamente tale dispositivo ha modificato l'istituto dell'accertamento di conformità con riguardo a due ipotesi:



- 1) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ex art. 23, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;
- 2) interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ex art. 22.

Sia al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (**doppia conformità**). **Nel caso di specie la doppia conformità non viene ritenuta verificabile dallo scrivente, soprattutto in relazione agli aspetti correlati alle attuali norme in materia di contenimento dei consumi energetici.**

Quanto alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, lo scrivente rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Castellamonte **non sono stati individuati eventuali condoni pendenti** (l'edificazione dello stabile risulta avviata in data successiva all'ultima Legge sul condono edilizio).

Quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità **non** risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28/02/2024.

Con l'inserimento dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla **disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza**, nonché alla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento**. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "asimmetrica" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza, appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01 in quanto:

- la disciplina urbanistica attuale corrisponde a quella vigente al momento dell'adozione del P.E.E.P. in virtù della stipulazione della più volte citata Convenzione edilizia sottoscritta tra il costruttore e la pubblica amministrazione, la cui durata è stabilita pari a 25 anni (conformità urbanistica);
- dalla disamina della documentazione allegata alle varie istanze di permesso di costruire che si sono succedute nel tempo emerge una sostanziale conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, periodo che risulta tra l'altro attestato dalla documentazione medesima depositata presso l'Archivio edilizio comunale (conformità edilizia).

Occorrerà presentare una **pratica edilizia in sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. avente ad oggetto l'intero fabbricato**. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di **€ 19.200,00 (Euro ventiduemila/00)** oltre oneri di Legge per la redazione ed il deposito della pratica, al quale occorrerà sommare l'importo dell'oblazione che dovrà essere determinata in relazione al contributo sul costo di costruzione delle opere eseguite in difformità dal titolo, incrementato del 20% e che lo scrivente stima preliminarmente in un importo minimo pari a **2.400,00 € (Euro duemilaquattrocento/00)**, fatte salve differenti determinazioni. Infine, occorrerà presentare una pratica di accatastamento dell'intero fabbricato che

preveda sia l'inserimento in mappa (PreGeo), sia la presentazione di una pratica DocFa che rappresenti l'immobile, ponendolo in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), i cui costi vengono stimati dallo scrivente in **12.000,00 € (Euro dodicimila/00)**.

I costi stimabili preliminarmente per regolarizzare l'attuale situazione risultano pertanto determinati dallo scrivente in complessivi **33.600,00 € (Euro trentatremilaseicento/00)**, tenendo però in considerazione che **tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castellamonte in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative, nonché in relazione alla facoltà da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di condizionare, eventualmente, il provvedimento alla realizzazione di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.**

Nota: una volta regolarizzato l'edificio, per poter procedere con il completamento delle opere da compiersi occorrerà presentare una nuova istanza di permesso di costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Non** esiste l'attestato di prestazione energetica relativo al fabbricato giacente sul sedime oggetto di pignoramento o relativo alle singole unità immobiliari di cui si compone in quanto le opere di costruzione non risultano concluse.
- **Non** esistono dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio del fabbricato o di sue parti in quanto, in considerazione dello stato di avanzamento lavori che caratterizza il complesso immobiliare, **non risultano presenti impianti compiutamente realizzati.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO)

La costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento presenta le caratteristiche proprie di un condominio. Essendo il fabbricato in fase di realizzazione, lo scrivente **non** ha reperito indicazioni relative alla presenza di un regolamento di condominio, il quale dovrà essere predisposto verosimilmente a completamento dell'intervento avvenuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il fabbricato che insiste su parte dei terreni oggetto di pignoramento risulta annoverabile nell'edilizia convenzionata in quanto l'intervento attuativo risulta realizzato da privati in convenzione con la Pubblica Amministrazione, la quale ha assegnato in piena proprietà un'area P.E.E.P..

Nello specifico la vendita forzata viene applicata nei confronti dell'impresa realizzatrice, in quanto non risulta terminata la costruzione dell'edificio.

In considerazione di tali determinazioni, a giudizio dello scrivente, risulterebbero chiaramente in essere gli interessi pubblici a tutela delle finalità sociali che hanno consentito l'avvio della costruzione del fabbricato, portando pertanto lo scrivente a ritenere validi i vincoli alla libera circolazione delle unità immobiliari pattuite convenzionalmente, primo tra tutti il **vincolo sul prezzo massimo di cessione**. Il valore di mercato che l'eventuale aggiudicatario potrà applicare non potrà risultare superiore al prezzo massimo di cessione-assegnazione complessivamente determinato ai sensi della vigente Convenzione edilizia.

La presente procedura estimativa pone **due differenti quesiti estimativi**: parte dei beni oggetti di pignoramento corrispondono a **terreni agricoli**, mentre la restante parte, come più volte rilevato, corrisponde a **terreni fabbricabili sui quali risulta avviato un procedimento edilizio mai terminato**. Le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento pertanto sono tali da suggerire l'adozione di **due differenti criteri estimativi**. Per quanto concerne la determinazione del valore dei **terreni agricoli**, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo della **stima sintetica**, mentre per la stima del **fabbricato in corso di costruzione** ha ritenuto opportuno adottare il metodo della stima del **valore corrente**, trattandosi di immobile non completato. Per gli immobili suscettibili di valorizzazione (in sviluppo) il valore di mercato è posto pari al valore corrente.

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Il valore commerciale dei beni viene stimato dallo scrivente secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione e valorizzazione dei beni.

Il valore commerciale viene stimato dallo scrivente tenendo conto delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, le peculiarità di zona, la facilità di raggiungimento, nonché delle caratteristiche intrinseche quali l'esposizione, l'orientamento e l'acclività oltre alla consistenza dei beni e sulla scorta di quanto evidenziato nel corso della presente relazione. Il valore unitario considerato è stato stimato dallo scrivente tenuto conto dei valori unitari di mercato rilevabili dalla banca dati dei **Valori Agricoli Medi** della Città Metropolitana di Torino dell'Agenda delle Entrate riferiti all'annualità 2021 (ultimo dato disponibile - regione agraria 8 denominata "Morenica di Ivrea"), nonché provvedendo ad eseguire indagini presso gli operatori immobiliari locali. In considerazione della natura dei beni e delle peculiarità che li caratterizzano lo scrivente ha stimato un **valore di mercato unitario pari a 1,28 €/mq per i terreni agricoli oggetto di pignoramento**.

Identificativo	Superficie nominale catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1423	31 mq - seminativo irriguo arborato	1,28 €/mq	€ 39,81	100,00%	€ 39,81
Bene N° 4 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1425	25 mq - seminativo irriguo	1,28 €/mq	€ 32,11	100,00%	€ 32,11
Bene N° 6 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1427	29 mq - seminativo irriguo	1,28 €/mq	€ 37,24	100,00%	€ 37,24
Bene N° 8 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1429	65 mq - seminativo irriguo	1,28 €/mq	€ 83,48	100,00%	€ 83,48
Bene N° 10 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1431	8 mq - seminativo irriguo arborato	1,28 €/mq	€ 10,27	100,00%	€ 10,27
Bene N° 11 - Terreno Castellamonte (TO) - Sez. A - F. 12, Mappale 1433	2 mq - seminativo irriguo arborato	1,28 €/mq	€ 2,57	100,00%	€ 2,57
Valore di stima:					€ 205,48

Il più probabile **valore di mercato dei terreni agricoli** oggetto di pignoramento viene pertanto stimato dallo scrivente in **complessivi 205,48 € (Euro duecentocinque/48)**.



Il prezzo base per la vendita viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % come richiesto dal quesito (pari a -20,55 €).

In conclusione, il **valore finale da porre a base d'asta** viene stimato pari ad € 205,48 - € 20,55 = € 184,93 arrotondabili ad € 185,00 (Euro centoottantacinque/00).

Valore di mercato complessivo dei Beni n. 2, 4, 6, 8, 10 e 11: € 205,48 (duecentocinque/48 euro).

Prezzo base per la vendita complessivo dei Beni n. 2, 4, 6, 8, 10 e 11: € 185,00 (centoottantacinque/00 euro).

STIMA DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLA COSTRUZIONE GIACENTE SUI MEDESIMI.

In relazione alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene opportuno adottare il metodo di **stima del valore corrente** dell'immobile. Il valore corrente rappresenta il **valore di mercato dell'immobile in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia**, legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è pertanto il valore di mercato di un immobile in una fase intermedia del processo produttivo, nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e a definite condizioni contrattuali.

La stima del valore corrente può essere svolta secondo due formulazioni dette del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro). In un processo di trasformazione, il valore retrospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla somma del valore di mercato dell'immobile all'inizio del ciclo (in questo caso il valore del terreno) e dei costi sostenuti fino a quel momento intermedio di stima. Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo, configurandosi così come valore di trasformazione.

Il valore corrente dell'immobile si fonda sulle analisi del valore di mercato dell'immobile trasformato, sul costo connesso alla trasformazione edilizia (costo del terreno edificabile e costo del processo produttivo), sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, sugli oneri professionali e su eventuali costi accessori (ad esempio correlati alla commercializzazione ed agli imprevisti).

Vengono pertanto analizzate nel prosieguo le analisi delle singole voci.

Valore di mercato dell'immobile trasformato.

Nel caso di specie, trattandosi di edilizia convenzionata, **il valore di vendita non potrà essere superiore al prezzo massimo di cessione-assegnazione.**

$$V_{vendita} \leq \text{Valore massimo di cessione/assegnazione.}$$

La stima del valore di vendita del compendio immobiliare oggetto di pignoramento viene pertanto determinata dallo scrivente secondo quanto disposto dalla **"Convenzione tra il Comune di Castellamonte ed il "****Omissis****", siglabile "****Omissis****", per la cessione di aree nel piano per l'edilizia economica e popolare e sue varianti - zona edilizia residenziale pubblica 1 del Piano Regolatore Generale Comunale, occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare. Articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 numero 365"**, a rogito dott. Paolo Reviglionio Notaio in Torino del 18/01/2008 rep. 18.418, racc. 14.017, registrata a Torino in data 11/02/2008 al n. 4.211, vol. 1T, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008 ai numeri R.G. 1.392 / R.P. 1.079.

Con riferimento all'art. 10 della Convenzione, il **prezzo base medio di assegnazione-cessione** degli alloggi veniva determinato, **alla data del 30/09/2006**, pari a **1.630,00 €/mq commerciali**, calcolato



per arrotondamento dalla somma del costo delle aree, delle opere-oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione.

Base del prezzo di cessione alla data del 30/09/2006		
a)	Costo del terreno	67,87 € /mq
b)	Costo opere di urbanizzazione	28,25 € /mq
c)	Costo di costruzione	1.534,31 € /mq
	Prezzo di cessione	1.630,43 € /mq
	per arrotondamento	1.630,00 € /mq

Il costo di costruzione doveva essere aggiornato integralmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per la Provincia di Torino per il periodo intercorrente dalla data del 30/09/2006 alla data di inizio lavori. **Lo scrivente osserva che l'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali viene espresso da parte dell'ISTAT su base nazionale a partire dal 2007 e che pertanto non risulta disponibile all'attualità il dato relativo alla sola Provincia di Torino.** In relazione a quanto riportato in precedenza, lo scrivente ha determinato che il **prezzo di cessione, alla data dell'inizio dei lavori** (dichiarata il giorno 10/04/2008) risultava pari a **1.711,19 €/mq** meglio dettagliati nella tabulazione in appresso:

Aggiornamento alla data di inizio dei lavori		
Dal 30/09/2006 al 10/04/2008 (data inizio lavori dichiarata).		
BASE	2021 = 100	Fonte: ISTAT
Valore al 30/09/2006		1.534,31 € (A) - art. 10 Conv.
Anno	Mese	Indice
2006	Settembre	79,80 (B)
2008	Aprile	84,00 (C)
	Variazione %	5,3% [formula: (C/B) - 1]
	Costo di costruzione al 10/04/2008	1.615,07 € [formula: A x 1,053]
Prezzo di cessione al 10/04/2008:		
	a) Costo del terreno:	67,87 €/mq +
	b) Costo opere di urbanizzazione:	28,25 €/mq +
	c) Costo di costruzione al 10/04/2008:	1615,07 €/mq =
	Totale al 10/04/2008:	1.711,19 €/mq

Il costo di costruzione così aggiornato sarebbe stato oggetto di **successiva revisione** per interpolazione lineare dell'incremento calcolato tra la data di inizio lavori e quella di fine degli stessi, per un periodo di 18 mesi a partire dal loro inizio, sempre facendo riferimento al medesimo indice ISTAT. Nello specifico viene indicato quanto in appresso: *"Il costo di costruzione, così aggiornato (si riferisce al costo di costruzione aggiornato alla data di inizio dei lavori - n.d.s), verrà revisionato, nel corso dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per la Provincia di Torino. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.*

Il periodo di 18 (diciotto) mesi, richiamato in questo articolo, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il Cessionario”.

La convenzione edilizia stabiliva pertanto le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione in una situazione ritenuta dallo scrivente “ordinaria”, nella quale il procedimento edilizio si sarebbe dovuto svolgere interamente nei consueti termini di validità di un permesso di costruire (36 mesi). Contrariamente, **non risultano chiaramente espresse le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori e nel caso di decadenza del permesso di costruire.** Veniva tuttavia esplicitata la possibilità di modificare il periodo di 18 mesi in funzione di “*motivate esigenze concordate tra il Comune ed il Cessionario*”.

Ritenuto che un eventuale aggiudicatario dei beni staggiti assumerà il ruolo di Cessionario, sembrerebbe **eventualmente** perseguibile, previo accordo con il Comune di Castellamonte, la modifica del predetto periodo di 18 mesi con conseguente aggiornamento del prezzo di cessione secondo modalità differenti da quelle “ordinarie” indicate in precedenza. **Lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere un chiarimento alla pubblica amministrazione** (istanza protocollata in data 20/08/2024 al n. di prot. 17.358 – presentata come concordata nel corso di un incontro avvenuto presso gli uffici comunali in data 13/08/2024) **ipotizzando sostanzialmente due differenti scenari:**

- 1) qualora fosse intenzione del Comune di Castellamonte **confermare la revisione del costo di costruzione facendo riferimento al periodo di 18 mesi indicato in Convenzione, il prezzo di cessione** verrebbe determinato dallo scrivente in un importo pari a **1.766,95 €/mq**, dettagliato nella seguente tabulazione.

Aggiornamento alla data di inizio dei lavori		
Dal 10/04/2008 al 10/04/2011 (data di fine lavori prevedibile – 36 mesi).		
BASE	2021 = 100	Fonte: ISTAT
Valore al 10/04/2008		1.615,07 € (A)
Anno	Mese	Indice
2008	Aprile	84,00 (B)
2011	Aprile	89,80 (C)
	Variazione %	6,9% (D) [formula: (C/B) - 1]
	Incremento costo di costruzione a 36 mesi	111,52 € (E) [formula: A x D]
	Incremento costo di costruzione a 18 mesi (50%):	55,76 € (F) [formula: E/2]
	Costo di costruzione al 10/04/2011:	1.670,83 € [formula: A + F]
Prezzo di cessione al 10/04/2011:		
	a) Costo del terreno:	67,87 €/mq +
	b) Costo opere di urbanizzazione:	28,25 €/mq +
	c) Costo di costruzione al 10/04/2011:	1.670,83 €/mq =
	Totale al 10/04/2011:	1.766,95 €/mq

- 2) qualora la Pubblica Amministrazione ritenesse perseguibile la modifica del periodo di 18 mesi suggerito dalla Convenzione, **lo scrivente ha provveduto a richiedere alla Pubblica Amministrazione quali possano essere le modalità di revisione accettabili dal Comune.** Lo scrivente ha osservato infatti che i principi cardine sui quali sembrerebbe fondato il criterio di aggiornamento del prezzo di costruzione convenzionalmente pattuito tengano conto degli “*incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta)*” che tenga conto dell’effettivo incremento dei costi sostenibili dal Cessionario tra la data di inizio e di fine dei lavori, nonché del

principio di "calmierazione" del prezzo di cessione, ossia della funzione sociale propria dei P.E.E.P..
Alla data di redazione della presente relazione la Pubblica Amministrazione NON ha fornito allo scrivente alcuna indicazione a riguardo. Ritenendo che un eventuale accordo di modifica non possa che essere raggiunto direttamente tra le parti, prudenzialmente lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare solamente il primo scenario.

Sulla scorta di quanto indicato in precedenza, lo scrivente considera prudenzialmente **il prezzo base medio di assegnazione - cessione degli alloggi in un importo pari a 1.766,95 €/mq.** Tale valore, ai sensi dell'art. 10 della Convenzione edilizia, viene **applicato al 60 %** (pari, pertanto, a **1.060,17 €/mq**) **alle autorimesse, sottotetti ed altri eventuali locali di sgombero.** Convenzionalmente, infine, il prezzo di assegnazione-cessione degli eventuali **posti auto scoperti** veniva fissato nella misura di **2.500,00 € cadauno.** I prezzi di assegnazione-cessione indicati in precedenza risultano inferiori rispetto ai valori unitari di mercato relativo a nuove edificazioni.

In relazione alle risultanze dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati, tenuto conto della documentazione progettuale agli atti presso l'archivio edilizio della Città di Castellamonte, **il prezzo di assegnazione-cessione del fabbricato, calcolato complessivamente, risulta pari a 5.685.215,18 € (Euro cinquemilioniseicentoottantacinquemiladuecentoquindici/18)**, meglio dettagliato nelle tabulazioni in appresso:

Per le unità residenziali:

Id	Tipologia	Sup. Commerciale	Prezzo base medio di assegnazione-cessione.	Valore di assegnazione-cessione
G.1	Appartamento	110,06 mq	1.766,95 €/mq	194.462,29 €
H.1	Appartamento	94,65 mq	1.766,95 €/mq	167.240,47 €
I.1	Appartamento	94,00 mq	1.766,95 €/mq	166.088,16 €
L.1	Appartamento	81,66 mq	1.766,95 €/mq	144.280,87 €
M.1	Appartamento	95,43 mq	1.766,95 €/mq	168.611,09 €
N.1	Appartamento	108,50 mq	1.766,95 €/mq	191.707,45 €
A.2	Appartamento	106,83 mq	1.766,95 €/mq	188.761,06 €
B.2	Appartamento	102,96 mq	1.766,95 €/mq	181.923,87 €
C.2	Appartamento	97,49 mq	1.766,95 €/mq	172.257,80 €
D.2	Appartamento	79,28 mq	1.766,95 €/mq	140.089,86 €
E.2	Appartamento	101,61 mq	1.766,95 €/mq	179.544,15 €
F.2	Appartamento	107,85 mq	1.766,95 €/mq	190.572,09 €
O.3	Appartamento	125,69 mq	1.766,95 €/mq	222.079,99 €
P.3	Appartamento	84,87 mq	1.766,95 €/mq	149.965,22 €
C.3	Appartamento	96,64 mq	1.766,95 €/mq	170.760,84 €
D.3	Appartamento	79,61 mq	1.766,95 €/mq	140.666,76 €
Q.3	Appartamento	101,12 mq	1.766,95 €/mq	178.670,31 €
R.3	Appartamento	107,45 mq	1.766,95 €/mq	189.854,89 €
A.4	Appartamento	165,22 mq	1.766,95 €/mq	291.941,22 €
B.4	Appartamento	152,45 mq	1.766,95 €/mq	269.375,04 €
C.4	Appartamento	156,33 mq	1.766,95 €/mq	276.227,96 €
D.4	Appartamento	129,78 mq	1.766,95 €/mq	229.321,01 €
E.4	Appartamento	151,13 mq	1.766,95 €/mq	267.041,59 €

F.4	Appartamento	166,29 mq	1.766,95 €/mq	293.831,36 €
Valore di assegnazione-cessione degli alloggi:				4.765.275,34 €

Per le autorimesse:

Id	Tipologia	Sup. Commerciale	Prezzo base medio di assegnazione-cessione.	Valore di assegnazione-cessione
1	Box	25,66 mq	1.060,17 €/mq	27.204,81 €
2	Box	17,58 mq	1.060,17 €/mq	18.640,33 €
3	Box	20,96 mq	1.060,17 €/mq	22.229,86 €
4	Box	19,54 mq	1.060,17 €/mq	20.718,48 €
5	Box	17,07 mq	1.060,17 €/mq	18.106,01 €
6	Box	17,52 mq	1.060,17 €/mq	18.577,36 €
7	Box	25,66 mq	1.060,17 €/mq	27.204,81 €
8	Box	16,20 mq	1.060,17 €/mq	17.182,60 €
9	Box	23,67 mq	1.060,17 €/mq	25.099,31 €
10	Box	20,51 mq	1.060,17 €/mq	21.749,39 €
11	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
12	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
13	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
14	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
15	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
16	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
17	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
18	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
19	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
20	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
21	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
22	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
23	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
24	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
25	Box	17,05 mq	1.060,17 €/mq	18.075,90 €
26	Box	23,05 mq	1.060,17 €/mq	24.442,75 €
27	Box	21,22 mq	1.060,17 €/mq	22.496,81 €
28	Box	22,15 mq	1.060,17 €/mq	23.491,25 €
Valore di assegnazione-cessione degli alloggi:				558.280,68 €

Per i locali di sgombero:

Id	Tipologia	Sup. Commerciale	Prezzo base medio di	Valore di assegnazione-
----	-----------	------------------	----------------------	-------------------------

			assegnazione-cessione.	cessione
1	Loc. di sgombero	50,16 mq	1.060,17 €/mq	53.181,52 €
8	Loc. di sgombero	35,78 mq	1.060,17 €/mq	37.623,10 €
13	Loc. di sgombero	52,59 mq	1.060,17 €/mq	55.755,51 €
14	Loc. di sgombero	52,91 mq	1.060,17 €/mq	56.099,74 €
17	Loc. di sgombero	34,34 mq	1.060,17 €/mq	36.410,48 €
24	Loc. di sgombero	49,60 mq	1.060,17 €/mq	52.589,63 €
Valore di assegnazione-cessione degli alloggi:				291.659,16 €

Per i posti auto scoperti:

Il progetto agli atti presso il Comune di Castellamonte prevede infine la realizzazione di **n. 28 posti auto scoperti**, per un valore di assegnazione-cessione complessivo pari a **70.000,00 €** (2.500,00 €/cad.).

Il prezzo di assegnazione-cessione del fabbricato viene calcolato complessivamente dallo scrivente in un importo pari a 5.685.215,18 €.

Tale importo NON tiene conto delle eventuali varianti che l'aggiudicatario potrà presentare, riferendosi esclusivamente allo stato di fatto riscontrato dallo scrivente ed alle previsioni progettuali contenute nell'ultimo permesso di costruire rilasciato da parte della Pubblica Amministrazione.

Costo dei terreni edificabili.

Da indagini di mercato svolte il prezzo unitario medio di un terreno edificabile nel Comune di Castellamonte può essere stimato in un importo pari a 40,00 €/mq. A tale importo lo scrivente somma gli oneri notarili legati all'acquisizione del terreno, commisurati al 3% del valore unitario del terreno, ossia pari a 1,20 €/mq. Il costo unitario del terreno viene pertanto determinato dallo scrivente in complessivi 41,20 €/mq.

La superficie presa in considerazione dallo scrivente risulta data dall'estensione dei mappali individuati al N.C.T. al foglio 12, sezione A del Comune di Castellamonte, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443, 1445 così come desunta dalle visure catastali e corrispondenti alla **superficie fondiaria** relativa all'intervento immobiliare (sup. 2.972 mq).

Il **costo del terreno** risulta pertanto determinato dallo scrivente in complessivi **122.446,40 € (Euro centoventiduemilaquattrocentoquarantasei/40)**, meglio dettagliati nella formula in appresso:

$$Ct = 2.972 \text{ mq} \times 41,20 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 122.446,40 \text{ €}$$

Stima del costo di riproduzione.

Il **costo unitario di riproduzione** dei beni a destinazione d'uso residenziale, sulla scorta di indagini condotte presso portali settorializzati viene stimato dallo scrivente in un importo pari a **1.278,08 €/mq**, di cui:

- una quota pari al 54,50% per le componenti edilizie;
- una quota pari al 31,48% per le componenti strutturali;

- una quota pari al 5,21% per gli impianti elettrici;
- una quota pari al 8,81% per i restanti impianti.

L'importo precedente viene applicato alla superficie commerciale dei beni, assimilando il rapporto mercantile delle superfici direttamente collegato al valore di realizzazione di una certa determinata porzione d'immobile.

La superficie commerciale viene determinata dallo scrivente pari a 3.177,92 mq, calcolata considerando i coefficienti (di superficie o da applicare sul valore di cessione) stabiliti nella Convenzione edilizia. Il **costo di costruzione "secco"** risulta pari a **4.061.639,66 €**.

Nota: lo scrivente evidenzia che l'applicazione del coefficiente sul prezzo di assegnazione-cessione stabilito convenzionalmente, per la proprietà transitiva della moltiplicazione, equivale all'applicazione di un coefficiente equipollente applicato alla superficie dei beni, sicché alla superficie delle autorimesse, dei locali di sgombero e dei sottotetti non abitabili viene applicato un coefficiente pari a 0,6 per determinarne la superficie commerciale.

Oneri concessori.

Gli **oneri concessori risultano essere già stati completamente versati** e, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, **l'importo corrispondente sarebbe rimasto immutato**. Tale importo risulta essere stato stabilito a suo tempo nella misura pari a **71.571,87 €** complessivi. Sul punto si evidenzia che dalla data di stipulazione della convenzione ad oggi il Comune di Castellamonte non ha aggiornato gli oneri concessori.

Stima degli oneri professionali.

Gli **oneri professionali** vengono stimati sinteticamente dallo scrivente nella misura pari al 10% del valore delle opere, determinando un importo complessivo pari a complessivi **406.163,97 €**.

Stima dei costi accessori.

I **costi accessori** vengono stimati sinteticamente dallo scrivente nella misura pari al 2% del valore delle opere, determinando un importo complessivo pari a complessivi **81.232,79 €**.

Stima del valore corrente.

Al fine di determinare il **valore corrente dell'immobile** lo scrivente ha simulato un flusso di cassa del processo di trasformazione edilizia con la vendita (cessione-assegnazione) delle unità immobiliari anche successive al termine della costruzione. Lo scrivente ha fatto riferimento a **situazioni ordinarie** considerando un periodo di trasformazione edilizia pari a 36 mesi (periodo ordinario nel corso del quale dovrebbe avere termine) e vendite dilazionate nel tempo fino a 18 mesi successivi a tale termine (per un periodo complessivo pari a 54 mensilità).

I postulati assunti nella stima vengono sinteticamente riportati nella seguente tabulazione e portano lo scrivente a determinare un saggio di rendimento interno i_k pari al 2,22%.

Tempo	POSTE PASSIVE					POSTE ATTIVE	Valore netto
	Acquisto terreni	OO.UU	Oneri professionali	Opere edilizie	Marketing	Vendite	
Trimestri	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	
1	122.446,40 €	71.571,87 €	58.023,42 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 595.024,60 €
2	€ -	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
3	€ -	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €

4	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
5	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
6	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
7	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
8	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
9	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
10	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	- €	- 371.994,62 €
11	€	-	- €	29.011,71 €	338.469,97 €	4.512,93 €	710.651,90 €	338.657,28 €
12	€	-	- €	58.023,42 €	338.469,97 €	4.512,93 €	710.651,90 €	309.645,57 €
13	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
14	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
15	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
16	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
17	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
18	€	-	- €	- €	€	4.512,93 €	710.651,90 €	706.138,96 €
TOT.		122.446,40 €	71.571,87 €	406.163,97 €	4.061.639,66 €	81.232,79 €	5.685.215,18 €	942.160,49 €
								IRR 2,22%

Dalla disamina della documentazione agli atti presso l'archivio edilizio comunale, lo stato di avanzamento dei lavori veniva indicato pari al 70-75% (rif.: richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori prot. 592 del 22/03/2011 - stato avanzamento al 75%; richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori prot. 6635 del 06/04/2012 stato di avanzamento al 75% - Relazione illustrativa dell'intervento allegata al P.d.C. n. 5/2014 e protocollata in data 15/01/2014 - stato avanzamento al 70%). In relazione a tali indicazioni, lo scrivente giudica congruo uno **stato di avanzamento dei lavori pari al 75%**, corrispondenti al nono trimestre del flusso di cassa ipotizzato in precedenza.

Il valore prospettivo si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato scontato al momento intermedio e i costi da sostenere per completare la trasformazione scontati al momento intermedio. I ricavi successivi al momento intermedio sono sommati al valore prospettivo in termini scontati. Il valore corrente viene pertanto determinato applicando i parametri precedentemente analizzati alla formulazione del valore prospettivo riferito al nono trimestre considerato (t=9):

$$V_t^P = \sum_{s=t+1}^m R_s \times (1 + i_k)^{-(s-t)} - \sum_{s=t+1}^n C_s \times (1 + i_k)^{-(s-t)}$$

Ne consegue che il valore di mercato dei terreni edificabili e della costruzione insistente sui medesimi venga stimato dallo scrivente in complessivi 3.926.606,64 € (Euro tremilioninovecentoventiseimilaseicentosei/64).

Il prezzo base per la vendita viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % come richiesto dal quesito (pari a -392.660,66 €);

- 33.600,00 € quali costi necessari per regolarizzare il fabbricato e provvedere al suo accatastamento.

- 5% in relazione allo stato di abbandono e di degrado in cui si presentava l'immobile alla data di espletamento dei sopralluoghi, nonché in considerazione dei maggiori oneri che un eventuale aggiudicatario dovrà sostenere al fine di riallestire il cantiere (pari a -196.330,33 €).

In conclusione, il **valore finale da porre a base d'asta** viene stimato pari ad € 3.926.606,64 - € 392.606,64 - € 33.600,00 - € 196.330,33 = € 3.304.015,65 arrotondabili a € 3.300.000,00 (Euro tremilionitrecentomila/00).

Valore di mercato complessivo dei Beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ed il fabbricato in corso di costruzione: € 3.926.606,64 (Euro tremilioninovecentoventiseimilaseicentosei/64).

Prezzo base per la vendita complessivo dei Beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ed il fabbricato in corso di costruzione: € 3.300.000,00 (Euro tremilionitrecentomila/00 euro).

La vendita dei beni è soggetta ad Iva con aliquota al 22%.

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Nonostante la natura differente che caratterizza i beni oggetto di pignoramento (terreni agricoli e terreni edificabili sui quali risulta avviata la costruzione di un fabbricato civile) lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre un **lotto unico**. Tale scelta viene ritenuta maggiormente opportuna dallo scrivente in quanto i terreni agricoli, in considerazione delle loro caratteristiche nonché del taglio estremamente modesto, difficilmente potrebbero riscuotere interesse sul mercato.

Il lotto unico risulta così costituito:

- **Bene N° 1 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 455 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1393.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 31 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1423.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 3 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 21 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1424.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 4 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 25 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1425.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 5 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 17 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1426.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 6 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 29 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1427.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 7 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 20 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1428.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 8 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 65 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1429.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 9 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 45 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1430.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 10 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 8 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1431.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 11 - Terreno agricolo** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 2 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1433.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 12 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 2 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1434.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 13 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 20 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1436.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 14 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 26 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1438.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 15 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 777 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1439.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 16 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 549 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1441.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 17 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 471 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1443.

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

- **Bene N° 18 - Terreno edificabile** ubicato a Castellamonte (TO) di superficie catastale pari a 569 mq, individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, mappale 1445.

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

- **Costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento - ubicata a Castellamonte (To) - Fg. 12, sez. A, mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 - fabbricato civile ad uso residenziale** elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, composto da tre corpi scala, n. 24 unità abitative e n. 28 box auto, oltre a spazi accessori quali locali di deposito, corridoi, corselli, rampe, vani ascensori e ripostigli.

L'edificio si presenta al grezzo ed in stato di abbandono.

La superficie fondiaria di pertinenza del fabbricato risulta costituita dai terreni indicati nella presente relazione come beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 per una superficie complessiva pari a 2.972 mq.

L'immobile non risulta censito presso il N.C.E.U.

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

Valore di stima del LOTTO UNICO: € 3.926.606,64 (Euro tremilioninovecentoventiseimilaseicento-sei/64).

Prezzo base per la vendita del LOTTO UNICO: € 3.300.185,00 (Euro tremilionitrecentomilacentottantacinque/00 euro).

La vendita dei beni, ad eccezione dei terreni agricoli, è soggetta ad Iva con aliquota al 22%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene opportuno esprimere riserve o segnalare ulteriori particolarità rispetto a quelle già indicate nel corso della trattazione del proprio mandato ad eccezione del fatto che la vendita

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.

Rivalba, li 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

All. 1 Documentazione fotografica;

- All. 2 Estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione dei terreni oggetto di pignoramento;
- All. 3 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A, mappali 1393, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445;
- All. 4 Visura Camerale dell'esecutata Società;
- All. 5 Pratiche edilizie agli atti presso l'archivio edilizio comunale;
- All. 6 Copia del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento;
- All. 7 Estratti dal Piano Regolatore Generale Comunale;
- All. 8 Copia atto di provenienza a rogito Paolo Reviglione Notaio in Torino del 18/01/2008 repertorio n. 18.418, raccolta n. 14.017;
- All. 9 Copia dell'informativa resa dall'Agenzia delle Entrate relativa ad eventuali titoli opponibili ai creditori;
- All. 10 Copia della Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2006;
- All. 11 Informativa parziale resa dal Comune di Castellamonte prot. n. 19.554 del 20/09/2024;
- All. 12 Informativa resa dall'Archivio di Stato di Torino;
- All. 13 Ispezioni ipotecarie.

