
TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Oberto Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.

promossa da

Cassa di Risparmio di Asti

Sede legale: Piazza Libertà n. 23 - Asti

Codice fiscale: 00060550050



contro

XXX XXX



Indice generale

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	14

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	19
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	20
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	24

Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	24
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	25
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	31
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	35
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	37
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra	41
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	41
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	48
Riepilogo bando d'asta.....	50

Lotto Unico.....	50
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.....	51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 632.266,00.....	51



INCARICO

All'udienza del 02/08/2022, il sottoscritto Geom. Oberto Giorgio, con studio in Strada Annunziata, 4 - 12064 - La Morra (CN), email giorgio.oberto@tiscali.it, PEC giorgio.oberto@geopec.it, Tel. 0173 50 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra (Coord. Geografiche: 44° 56' 08" N - 7° 50' 20" E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo (Coord. Geografiche: 44° 56' 08" N - 7° 50' 20" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Particella n. 164 Sub 119. Capannone ad uso industriale o artigianale, unico ampio locale, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Particella n. 164 Sub 120. Laboratorio ad uso artigianale, costituito due ampi locali e servizi igienici, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Deposito particella 164 Sub 107 e Sub 108, costituito da ingresso, quattro locali, corridoio e servizio igienico. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Alloggio particella 164 Sub 121, piano primo con accesso da scala estera in ferro costituito da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio e terrazzo. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1)La certificazione notarile depositata non riporta tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo depositata il 19/10/2021 R.G 46380 R.P. 8038 a favore della Cassa di Risparmio di Fossano SPA contro XXX XXX per la quota di 1/3 sui beni pignorati.

2) Viene anche omessa la citazione del Vincolo Edilizio trascritto il 14/11/2006 R.G. 58098 R.P. 35439 inerente area a parcheggio pubblico sul suolo del cortile pignorato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1)La certificazione notarile depositata non riporta tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo depositata il 19/10/2021 R.G 46380 R.P. 8038 a favore della Cassa di Risparmio di Fossano SPA contro XXX XXX per la quota di 1/3 sui beni pignorati.

2) Viene anche omessa la citazione del Vincolo Edilizio trascritto il 14/11/2006 R.G. 58098 R.P. 35439 inerente area a parcheggio pubblico sul suolo del cortile pignorato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1)La certificazione notarile depositata non riporta tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo depositata il 19/10/2021 R.G 46380 R.P. 8038 a favore della Cassa di Risparmio di Fossano SPA contro XXX XXX per la quota di 1/3 sui beni pignorati.

2) Viene anche omessa la citazione del Vincolo Edilizio trascritto il 14/11/2006 R.G. 58098 R.P. 35439 inerente area a parcheggio pubblico sul suolo del cortile pignorato.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1) La certificazione notarile depositata non riporta tra le formalità pregiudizievoli l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo depositata il 19/10/2021 R.G. 46380 R.P. 8038 a favore della Cassa di Risparmio di Fossano SPA contro XXX XXX per la quota di 1/3 sui beni pignorati.

2) Viene anche omessa la citazione del Vincolo Edilizio trascritto il 14/11/2006 R.G. 58098 R.P. 35439 inerente area a parcheggio pubblico sul suolo del cortile pignorato.


TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

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

XXX XXX (Proprietà 1/3)

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

-

XXX XXX (Proprietà 1/3)

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

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Per XXX XXX separazione legale dei beni

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

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

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)

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



- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Per XXX XXX separazione legale dei beni

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

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

XXX XXX (Proprietà 1/3)

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)



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

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Per XXX XXX separazione legale dei beni



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

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

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)
- XXX XXX (Proprietà 1/3)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per XXX XXX separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il capannone Sub 119 fa parte di un fabbricato composto da più subalterni catastali tutti oggetto della presente esecuzione immobiliare e pignorati ed è in aderenza con il Sub. 107 e Sub 120. L'intero fabbricato sorge su un'area che confina a Nord con particella catastale 415 di altra proprietà, a Est con particella catastale n. 417 di proprietà degli esecutati ma non compresa nel pignoramento, a Sud con particelle catastali nn. 414 e 497 di altra proprietà, a Ovest con particella catastale n. 342 di altra proprietà.

La recinzione dell'intero fabbricato pignorato comprende anche la particella 417 che non viene messa in vendita e rimarrà di proprietà degli esecutati che dovranno acquisire l'accesso attraverso il cortile pignorato in quanto rimane interclusa. Sul cortile del fabbricato che verrà messo all'asta, in caso di vendita, si verrà a costituire una servitù di passaggio a favore della particella n. 417.

Inoltre sulla particella 417 si estende una pensilina a sbalzo dal capannone Sub 119 che dovrà essere rimossa in caso di vendita.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il laboratorio Sub 120, fa parte di un fabbricato composto da più subalterni catastali tutti oggetto della presente esecuzione immobiliare e pignorati ed è in aderenza, su due lati, con il capannone Sub. 119. Gli altri due lati si affacciano sul cortile comune Sub 117. L'intero fabbricato sorge su un'area che confina a Nord con particella catastale 415 di altra proprietà, a Est con particella catastale n. 417 di proprietà degli esecutati ma non compresa nel pignoramento, a Sud con particelle catastali nn. 414 e 497 di altra proprietà, a Ovest con particella catastale n. 342 di altra proprietà.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il deposito Sub. 107 con cortile esclusivo Sub.108, fa parte di un fabbricato composto da più subalterni catastali tutti oggetto della presente esecuzione immobiliare e pignorati.

L'immobile è in aderenza, su un lato con il capannone Sub. 119, confina a Ovest con il cortile esclusivo Sub 108; gli altri lati sono a confine con il Sub. 117 cortile comune.

L'intero fabbricato sorge su un'area che confina a Nord con particella catastale 415 di altra proprietà, a Est con particella catastale n. 417 di proprietà degli esecutati ma non compresa nel pignoramento, a Sud con particelle catastali nn. 414 e 497 di altra proprietà, a Ovest con particella catastale n. 342 di altra proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

L'alloggio Sub. 121 al piano primo, fa parte di un fabbricato composto da più subalterni catastali tutti oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'immobile è in aderenza, su un lato, con il capannone Sub. 119, si trova sopra il deposito Sub. 107, sugli altri lati si affaccia sul cortile comune Sub 117. . L'intero fabbricato sorge su un'area che confina a Nord con particella catastale 415 di altra proprietà, a Est con particella catastale n. 417 di proprietà degli esecutati ma non compresa nel pignoramento, a Sud con particelle catastali nn. 414 e 497 di altra proprietà, a Ovest con particella catastale n. 342 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1155,00 mq	1195,00 mq		1232,00 mq	6,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1232,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1232,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superfici vedi tabella di stima

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	237,00 mq	253,10 mq		214,10 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				214,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superfici netta, lorda e commerciale vedere la tabella di stima

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	106,00 mq	116,60 mq		171,60 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				171,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superfici vedi tabella di stima

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	119,90 mq		165,70 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				165,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superfici vedi tabella di stima

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2004 al 29/12/2004	Radex SRL	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 29/12/2004 al 27/06/2007	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 27/06/2007 al 25/06/2008	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria C1
Dal 25/06/2008 al 14/08/2019	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria A10
Dal 14/08/2019 al 26/10/2022	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 109 Categoria D1 Rendita € 4.722,00
Dal 26/10/2022 al 14/02/2023	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 119 Categoria D1 Rendita € 4.871,70

Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni tra i vari subalterni avvenute negli anni precedenti, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU in data 26/10/2022 per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

La data del 14/02/2023 si riferisce alla compilazione del quadro.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2004 al 29/12/2004	Radex SRL	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 29/12/2004 al 27/06/2007	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 27/06/2007 al 25/06/2008	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria C1
Dal 25/06/2008 al 14/08/2019	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria A10

Dal 14/08/2019 al 26/10/2022	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 110 Categoria D1 Rendita € 4.722,00
Dal 26/10/2022 al 14/02/2023	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 120 Categoria C3 Rendita € 355,43



Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni avvenute negli anni precedenti tra i vari subalterni, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU in data 26/10/2022 per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

La data del 14/02/2023 si riferisce alla compilazione del quadro.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2004 al 29/12/2004	Radex SRL	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 29/12/2004 al 27/06/2007	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 27/06/2007 al 25/06/2008	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria C1
Dal 25/06/2008 al 14/08/2019	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria A10
Dal 14/08/2019 al 14/02/2023	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 25, Part. 164, Sub. 107 graffato con il 108 Categoria C2 Superficie catastale , mq 106 Rendita € 202,55 Piano T

La data del 14/02/2023 si riferisce alla compilazione del quadro.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2004 al 29/12/2004	Radex SRL	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 29/12/2004 al 27/06/2007	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 2 Categoria D1
Dal 27/06/2007 al 25/06/2008	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria C1
Dal 25/06/2008 al 14/08/2019	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 105 Categoria A10
Dal 14/08/2019 al 22/07/2020	XXX XXX; XXX XXX; XXX XXX.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 106 Categoria A3 Rendita € 278,37 Piano 1
Dal 22/07/2020 al 26/10/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 164, Sub. 106 Categoria A2 Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 26/10/2022 al 14/02/2023	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 144, Sub. 121 Categoria A2 Superficie catastale 124 mq Rendita € 322,79

Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni avvenute negli anni precedenti tra i vari subalterni, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU in data 26/10/2022 per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

La data del 14/02/2023 si riferisce alla compilazione del quadro.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	164	119		D1				4871,70 €	T	
	25	164	117		E						
	25	164			EU			3133 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni tra i vari subalterni avvenuti negli anni precedenti, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

Il Subalterno 117 è un Bene Comune non Censibile (senza rendita catastale) si tratta di cortile in comune a tutti gli altri subalterni.

La particella 164 Ente Urbano, senza rendita, fa parte di una partita catastale speciale che definisce il mappale del catasto terreni e urbano dentro il quale è inserito il fabbricato con tutti i subalterni; viene citata per completezza del decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	164	120		C3	1	222 mq	249 mq	355,43 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni tra i vari subalterni avvenute negli anni precedenti, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU in data 26/10/2022 per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	164	107		C2	U	106 mq	125 mq	202,55 €	T	108	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sub 107 unito catastalmente al Sub 108 (graffato)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	164	121		A2	1	5 vani	124 mq	€ 322,79	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per effetto di variazioni planimetriche, frazionamenti e fusioni tra i vari subalterni avvenuti negli anni precedenti, è stato eseguito un aggiornamento catastale dal sottoscritto CTU per ottenere una situazione catastale più aderente possibile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo. L'ultima variazione catastale sopprime i subalterni 106, 109 110 111 graffati, 112 113 graffati, 114 115 graffati, 116 per costituire i nuovi subalterni: 118 Bene Comune ai sub 107 e 121 centrale termica, 119 D/1 opificio, 120 C/3 laboratorio, 121 A/2 Abitazione con scorporo della centrale termica. Resta invariato il sub 107 Deposito graffato con il sub 108 e il 117 Bene comune a tutti i sub (cortile).

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA**

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, con i passaggi soliti e praticati fino ad ora e a quanto indicato nel paragrafo Confini. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, con i passaggi soliti e praticati fino ad ora e a quanto indicato nel paragrafo Confini. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, con i passaggi soliti e praticati fino ad ora e a quanto indicato nel paragrafo Confini. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, con i passaggi soliti e praticati fino ad ora e a quanto indicato nel paragrafo Confini. La stima è stata fatta con riferimento a superfici rilevate in loco al solo fine di determinare il valore commerciale del bene posto in vendita a corpo. La vendita deve essere accettata a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. L'impianto elettrico non è idoneo e necessita di manutenzione. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto. I serramenti sono in ferro e necessitano di tinteggiatura antiruggine.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. L'impianto elettrico e di riscaldamento necessitano di manutenzione. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto. I serramenti sono in ferro e necessitano di tinteggiatura antiruggine. In questa parte dell'edificio è presente un soffitto (solaio intermedio) costituito da travi in acciaio e legno che hanno solo lo scopo di contro soffitto non portante. Sopra il contro soffitto si accede tramite una scala a pioli da una apertura nella parete del capannone principale (Sub 119) al solo scopo di ispezione. Attualmente sul contro soffitto vi sono depositati dei materiali che però andrebbero rimossi in quanto la portata del solaio non è adatta a magazzino.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione.

Gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario, termico non sono idonei e necessitano di manutenzione e/o sostituzioni.

Le pareti interne sono intonacate e necessitano di tinteggiatura e manutenzione.

I serramenti esterni in ferro necessitano anche di manutenzione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione.

Gli impianti elettrico, idrico, termico e igienico-sanitario, non sono idonei e necessitano di manutenzione e/o sostituzioni. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto.

Le pareti interne sono intonacate e necessitano di tinteggiatura e manutenzione così come i serramenti e le opere accessorie (pavimenti, davanzali, rivestimenti ecc.)

L'accesso avviene da una scala esterna e da una interna al capannone (Sub. 119). Entrambe le scale sono in ferro e necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il fabbricato ha in comune con gli altri subalterni il cortile Sub 117. L'accesso al cortile dalla strada provinciale avviene percorrendo un tratto di strada privata, non oggetto di pignoramento che insiste su altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il fabbricato ha in comune con gli altri subalterni il cortile Sub 117. L'accesso al cortile dalla strada provinciale avviene percorrendo un tratto di strada privata, non oggetto di pignoramento che insiste su altre proprietà.

Con il capannone Sub 119 si ha in comune l'accesso sopra il contro soffitto tramite una scala a pioli da una apertura nella parete al solo scopo di ispezione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il fabbricato ha in comune con gli altri subalterni il cortile Sub 117. L'accesso al cortile dalla strada provinciale avviene percorrendo un tratto di strada privata, non oggetto di pignoramento che insiste su altre proprietà.

Questa unità immobiliare ha in comune con l'alloggio del piano superiore il Sub. 121 la centrale termica (Sub. 118).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Il fabbricato ha in comune con gli altri subalterni il cortile Sub 117. L'accesso al cortile dalla strada provinciale avviene percorrendo un tratto di strada privata, non oggetto di pignoramento che insiste su altre proprietà.

Questa unità immobiliare ha in comune con il Sub. 121 la centrale termica.

L'immobile essendo al primo piano, sopra il Sub. 107 ha in comune con tale subalterno la struttura portante e la copertura.

Attualmente dispone di due scale di accesso, una esterna e una dall'interno del capannone Sub. 119. Per accedere alla scala esterna si deve passare attraverso il cortile (Sub.108) ad uso del deposito del piano terra (Sub. 107).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

1) Il fabbricato è censito sulla particella catastale n. 164 pignorata che confina a Est con la particella n. 417 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento. Essendo della medesima proprietà la recinzione del fabbricato pignorato comprende anche la particella 417 che non viene messa in vendita e rimarrà di proprietà degli esecutati. Gli esecutati dovranno mantenere il passaggio attraverso il cortile pignorato in quanto la particella 417 rimane interclusa. Sul Subalterno 117 si verrà pertanto a costituire una servitù di passaggio a favore della particella n. 417.

2) Per quanto riguarda gli usi civici si segnala il vincolo ad uso pubblico dell'area parcheggio su una parte del cortile comune Sub 117, stipulato con atto rogito notaio Edoardo Barbarossa di Chieri in data 11 ottobre 2006, repertorio n. 66148, debitamente registrato a Chieri in data 18/10/2006 e trascritto in data 14 novembre 2006 ai numeri 58098/35439. Tale vincolo rimane in carico anche in seguito a vendita e non può essere cancellato se non in accordo con il comune di Poirino.

3) La nota di trascrizione dell'atto di vendita agli esecutati, degli immobili oggetto di perizia, del 29/12/2004 Numero di repertorio 64981/8358 Notaio BARBAROSSA EDOARDO riporta il trasferimento anche della cabina ENEL insistente sulla particella catastale 164 del FOGLIO 25, NUMERI 164 e 15 SUBALTERNO 1. Tale cabina è ancora intestata a catasto a INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO).

Con atto di rettifica stipulato dal Notaio Marazzi rep. 5358 viene preso atto che la cabina ENEL censita al catasto Foglio 25 n. 15, graffato 164, subalterno 1 non appartiene ai mutuatari ovvero gli esecutati. Inoltre la cabina ENEL insiste anche sulla particella catastale confinante n. 342 e non è stata inserita nel pignoramento e quindi non viene considerata ai fini della valutazione. Si deve solo considerare la servitù di passaggio da parte dell'ENEL o chi ne ha diritto sul cortile (sub 117 pignorato) per opere di manutenzione alla cabina stessa. L'accesso all'interno della cabina è comunque esterno alla recinzione del cortile pignorato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il bene non ha vincoli se non nelle parti comuni come sotto descritto.

1) Servitù vedi bene n.1 (opificio sub 119).

2) Per quanto riguarda gli usi civici si segnala il vincolo ad uso pubblico dell'area parcheggio su una parte del cortile comune Sub 117, stipulato con atto rogito notaio Edoardo Barbarossa di Chieri in data 11 ottobre 2006, repertorio n. 66148, debitamente registrato a Chieri in data 18/10/2006 e trascritto in data 14 novembre 2006 ai numeri 58098/35439.

Il vincolo è stato costituito in seguito alla attività commerciale eseguita in questo laboratorio. Tale vincolo rimane in carico anche in seguito a vendita e non può essere cancellato se non in accordo con il comune di Poirino.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il bene non ha vincoli se non nelle parti comuni come già descritto per l'immobile n.1

Sul cortile Sub 108 vi è il passaggio per accedere alla scala esterna in ferro che conduce all'alloggio del piano primo sub. 121.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Il bene singolarmente gode della servitù di passaggio sul cortile censito con Sub. 108 per accedere alla scala esterna e dal Sub 119 per accedere alla scala interna nel capannone. Per il fabbricato nel complesso vedere quanto descritto nel bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il fabbricato è bene esposto avendo i quattro lati liberi.

Le fondazioni sono in cemento armato a plinti.

Altezza interna utile sotto la trave a doppia pendenza è di 6,75 m.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato prefabbricati.

Il solaio di copertura è in cemento armato prefabbricato in parte con sezione binervata e in parte con pannelli piani, non ci sono solai intermedi.

Il manto di copertura è formato da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto in cattivo stato di conservazione.

Pareti esterne ed interne sono costituite da blocchetti in calcestruzzo intonacati solo internamente.

La pavimentazione interna è costituita da battuto in calcestruzzo.

Gli infissi esterni ed interni sono in ferro e vetrate a nastro sulle pareti di tamponamento.

Gli impianti elettrico e idrico sono in cattivo stato di conservazione, inseriti in canaline esterne, sprovvisto di riscaldamento.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il bene è bene esposto avendo due lati liberi verso Sud e Ovest.

Le fondazioni sono in cemento armato a plinti.

Altezza interna utile sotto la trave a doppia pendenza è di 3,00 m.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato prefabbricati.

Il solaio di copertura è in cemento armato prefabbricato.

Il manto di copertura è formato da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto in cattivo stato di conservazione.

Pareti esterne ed interne sono costituite da blocchetti in calcestruzzo intonacati solo internamente.

La pavimentazione interna è costituita in parte da battuto in calcestruzzo e in parte da piastrelle, il servizio igienico ha pareti piastrellate.

Gli infissi esterni ed interni sono in ferro.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono in cattivo stato di conservazione essendo da anni non utilizzati e necessitano di importante manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Il fabbricato è bene esposto con tre lati liberi; il quarto lato è in aderenza con il Sub. 119.

Le fondazioni sono in cemento armato a plinti.

Altezza interna utile sotto la trave a doppia pendenza è di 3,60 m.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato prefabbricati.

Essendo al piano terra di un corpo di due piani ha per soffitto un solaio intermedio in cemento armato e laterizi, al piano superiore vi è un alloggio.

Il manto di copertura dell'ultimo piano è formato da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto in cattivo stato di conservazione.

Pareti esterne ed interne sono costituite da blocchetti in calcestruzzo intonacati solo internamente.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gress, anche le pareti dei servizi igienici sono piastrellate.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro con avvolgibili, quelli interni in legno.

Gli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico sono in cattivo stato di conservazione con tubazioni sottotraccia.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Il fabbricato è bene esposto con tre lati liberi; il quarto lato è in aderenza con il Sub. 119.

Le fondazioni sono in cemento armato a plinti.

Altezza interna utile sotto la trave a doppia pendenza è di 2,85 m.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato prefabbricati.

Il manto di copertura piano è formato da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto in cattivo stato di conservazione.

Pareti esterne ed interne sono costituite da blocchetti in calcestruzzo intonacati solo internamente.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gress, anche le pareti dei servizi igienici sono piastrellate.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro con avvolgibili, quelli interni sono in legno

Gli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico sono in cattivo stato di conservazione con tubazioni sottotraccia.

Le scale di accesso sia interna che esterna sono in ferro. La scala esterna è ricoperta da una tettoia in lastre di plastica in condizioni precarie e non autorizzata. Tale copertura va rimossa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

In seguito a verifiche presso l'Agenzia delle entrate non sono stati rilevati contratti di affitto e il proprietario presente durante il sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è libero non utilizzato da anni.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

In seguito a verifiche presso l'Agenzia delle entrate non sono stati rilevati contratti di affitto e il proprietario presente durante il sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è libero non utilizzato da anni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

In seguito a verifiche presso l'Agenzia delle entrate non sono stati rilevati contratti di affitto e il proprietario presente durante il sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è libero non utilizzato da anni.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

In seguito a verifiche presso l'Agenzia delle entrate non sono stati rilevati contratti di affitto.

In questo immobile, ad uso alloggio, risulta residente l'esecutato XXX XXX che però da tempo non lo utilizza in quanto si è trasferito all'estero per lavoro.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1998 al 29/12/2004	XXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariatti Giorgio	19/01/1998	3722	2990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/12/2004 al 29/12/2004	XXX	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Barbarossa Edoardo	29/12/2004			64980	8357
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64981	8358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2014 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Certificazione notarile di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marazzi Roberto	15/10/2014	5358	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 03/03/2022 corrisponde alla trascrizione del pignoramento.

Gli atti compravendita del Notaio Barbarossa Edoardo stipulati in data 29/12/2004 sono stati rettificati successivamente in data 15/10/2014 con atto del Notaio Marazzi Roberto repertorio 5358/3419.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1998 al 29/12/2004	XXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariatti Giorgio	19/01/1998	3722	2990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/12/2004 al 29/12/2004	XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64980	8357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64981	8358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2014 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Certificazione notarile di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marazzi Roberto	15/10/2014	5358	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 03/03/2022 corrisponde alla trascrizione del pignoramento.

Gli atti compravendita del Notaio Barbarossa Edoardo stipulati in data 29/12/2004 sono stati rettificati successivamente in data 15/10/2014 con atto del Notaio Marrazzi Roberto repertorio 5358/3419.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1998 al 29/12/2004	XXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariatti Giorgio	19/01/1998	3722	2990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/12/2004 al 29/12/2004	XXX	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Barbarossa Edoardo	29/12/2004			64980	8357
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64981	8358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/10/2014 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Certificazione notarile di rettifica	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marazzi Roberto	15/10/2014	5358	3419
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 03/03/2022 corrisponde alla trascrizione del pignoramento.

Gli atti compravendita del Notaio Barbarossa Edoardo stipulati in data 29/12/2004 sono stati rettificati successivamente in data 15/10/2014 con atto del Notaio Marrazzi Roberto repertorio 5358/3419.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1998 al 29/12/2004	XXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariatti Giorgio	19/01/1998	3722	2990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 29/12/2004	XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64980	8357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/12/2004 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Barbarossa Edoardo	29/12/2004	64981	8358
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Certificazione notarile di rettifica					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15/10/2014 al 03/03/2022	XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3; XXX XXX per 1/3.	Notaio Marazzi Roberto	15/10/2014	5358	3419
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 03/03/2022 corrisponde alla trascrizione del pignoramento.

Gli atti compravendita del Notaio Barbarossa Edoardo stipulati in data 29/12/2004 sono stati rettificati successivamente in data 15/10/2014 con atto del Notaio Marazzi Roberto repertorio 5358/3419.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 21/10/2014
Reg. gen. 33444 - Reg. part. 5123
Importo: € 340.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Marazzi Roberto
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 5358
N° raccolta: 3419
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2021
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 8038
Quota: 1/3
Importo: € 48.738,93
A favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A.
Contro XXX XXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 30/10/2020
N° repertorio: 1163

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo edilizio**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2006
Reg. gen. 58098 - Reg. part. 35439
A favore di Comune di Poirino
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il vincolo edilizio stipulato tra gli esecutati e il comune di Poirino riguarda un'area a parcheggio pubblico insistente sul cortile pignorato censito a catasto sul foglio n. 25 particella 164 Sub 117, che può essere cancellato solo con la cessazione della attività commerciale costituita nei locali pignorati previa accordo e autorizzazione con il comune di Poirino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 03/03/2022
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6281
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 21/10/2014
Reg. gen. 33444 - Reg. part. 5123
Importo: € 340.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Marazzi Roberto
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 5358
N° raccolta: 3419
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2021
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 8038
Quota: 1/3
Importo: € 48.738,93
A favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A,
Contro XXX XXX
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 30/10/2020
N° repertorio: 1163



Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo edilizio**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2006
Reg. gen. 58098 - Reg. part. 35439
A favore di Comune di Poirino
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Note: Il vincolo edilizio stipulato tra gli esecutati e il comune di Poirino riguarda un'area a parcheggio pubblico insistente sul cortile pignorato censito a catasto sul foglio n. 25 particella 164 Sub 117, che può essere cancellato solo con la cessazione della attività commerciale costituita nei locali pignorati previa accordo e autorizzazione con il comune di Poirino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 03/03/2022
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6281
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 21/10/2014
Reg. gen. 33444 - Reg. part. 5123
Importo: € 340.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Marazzi Roberto
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 5358
N° raccolta: 3419
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2021
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 8038
Quota: 1/3
Importo: € 48.738,93
A favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A,
Contro XXX XXX
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 30/10/2020
N° repertorio: 1163

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo edilizio**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2006
Reg. gen. 58098 - Reg. part. 35439
A favore di Comune di Poirino
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Note: Il vincolo edilizio stipulato tra gli esecutati e il comune di Poirino riguarda un'area a parcheggio pubblico insistente sul cortile pignorato censito a catasto sul foglio n. 25 particella 164 Sub 117, che può essere cancellato solo con la cessazione della attività commerciale costituita nei locali pignorati previa accordo e autorizzazione con il comune di Poirino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 03/03/2022
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6281
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX

BENE N° 4 – APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 21/10/2014
Reg. gen. 33444 - Reg. part. 5123
Importo: € 340.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Marazzi Roberto
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 5358
N° raccolta: 3419
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2021
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 8038
Quota: 1/3
Importo: € 48.738,93
A favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A,
Contro XXX XXX
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 30/10/2020
N° repertorio: 1163



Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo edilizio**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2006
Reg. gen. 58098 - Reg. part. 35439
A favore di Comune di Poirino
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX
Note: Il vincolo edilizio stipulato tra gli esecutati e il comune di Poirino riguarda un'area a parcheggio pubblico insistente sul cortile pignorato censito a catasto sul foglio n. 25 particella 164 Sub 117, che può essere cancellato solo con la cessazione della attività commerciale costituita nei locali pignorati previa accordo e autorizzazione con il comune di Poirino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 03/03/2022
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6281
A favore di Cassa di Risparmio di Asti
Contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

Area Normativa PC1 – industriale	Zona Territoriale Omogenea D.M. 1444/68 D	Superficie territoriale mq. 23.315
<p>Indice Fondiario mq/mq: 0,50 / Rapporto copertura % 40 / Altezza massima m: 10,00 all'intradosso della sottotrave piana. Sono assentibili altezze superiori sempre comunque nei limiti massimi di ml. 15,00 solo ed esclusivamente per esigenze derivanti dalla necessità di installare impianti tecnologici.</p> <p>Numero dei piani fuori terra 1, con possibilità di utilizzo dell'edificio su due piani, nel caso di esigenze tecnologiche, produttive e direzionali.</p> <p>Per i lotti liberi è previsto un lotto minimo di mq 1.000 di superficie fondiaria</p>		
<p>Destinazioni d'uso principali Produttiva</p>		
<p>Destinazioni d'uso secondarie Terziario così suddiviso nelle sue sottocategorie: Ta fino a 400 mq Commercio al dettaglio in sede fissa: esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a mq.250) Somministrazione bevande ed alimenti: secondo quanto disposto dall'art.9ter della Norme Tecniche di Attuazione. Tb e Tc fino a 1500 mq</p>		
<p>Tipo di intervento: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N. T A. sino all'intervento di Nuova edificazione</p>		
<p>Modalità di attuazione Intervento diretto per ampliamento delle industrie esistenti in area adiacente ed attive al 31.12.98; Permesso edilizio convenzionato nei casi di maggiore complessità S.U.E. negli altri casi</p>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prescrizioni particolari

- È ammessa, per ogni insediamento, un' unità residenziale, ad esclusivo uso di abitazione del custode o del titolare dell'attività imprenditoriale, di 120 mq. di S.u.l. comprensivo di eventuali superfici esistenti ad uso abitativo con atto di vincolo pertinenziale a servizio dell'attività insediata.
- Dove il PRGC non individua specifici spazi per servizi, è necessario dotare l'area di infrastrutture primarie di servizio, ed è consentito monetizzare la quantità di servizi equivalente al 10% della Superficie fondiaria di ampliamento, per la destinazione produttiva e l'80% della S.u.l. (Superficie Utile Lorda) nel caso di destinazioni commerciali e terziarie.
- Con Permesso edilizio convenzionato, ai sensi del comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentito l'intervento di cambiamento di destinazione d'uso in funzione terziaria, previa individuazione di spazi a parcheggio nella misura minima del 50% della Superficie Utile Lorda, ricavabili anche in strutture pluripiano da convenzionare ad uso pubblico.
- La restante quota di servizi potrà essere monetizzata.
- In tutti i casi di interventi diretti per ampliamenti delle attività produttive esistenti che complessivamente superano il 10% della S.U.L. esistente alla data di adozione del P.R.G.C. (31.12.1998) è fatto obbligo di dismettere o asservire ad uso pubblico gli standard a servizi relativi all'intero insediamento produttivo; qualora la dismissione o l'asservimento non risulti possibile o conveniente per il comune a suo insindacabile giudizio, è ammessa la monetizzazione.
- Quando gli ampliamenti complessivamente non eccedano il 10% della S.U.L. esistente alla data di adozione del P.R.G.C. (31.12.1998), devono essere dismesse o asservite le aree per servizi relative alle sole parti in ampliamento; qualora la dismissione o l'asservimento non risulti possibile o conveniente per il comune a suo insindacabile giudizio, è ammessa la monetizzazione.
- Ai fini del rilascio della permesso edilizio dovrà essere assicurata la presenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, riferiti all'intera unità produttiva.
- Non sono conteggiabili nel computo della superficie coperta le strutture di pertinenza degli impianti tecnologici.
- Nelle aree libere di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva esistenti è ammessa la posa di "Strutture telonate" ai sensi dell' art.16, punto 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Le recinzioni, i nuovi edifici e gli adeguamenti degli edifici esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento ambientale, e la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre soluzioni architettoniche di dettaglio.

Le recinzioni, in particolare su strada pubblica, o su aree visibili da spazi pubblici, dovranno sempre essere a giorno con schermature di siepi verdi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale vedi bene n. 1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

vedi bene n. 1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

vedi bene n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 1427 del 18/05/1977 e variante del 27/03/1980 costruzione corpo principale. Relativamente a queste concessioni edilizie è stato depositato il collaudo statico in data 20/05/1980 e rilasciata l'agibilità in data 12/05/1982.

Concessione edilizia n. 1943 del 08/09/1980 per realizzazione della recinzione.

Concessione edilizia n. 2714 del 24/11/1984 per costruzione di pensilina per sosta auto e variante a concessione precedente. relativamente a questa concessione edilizia si evidenzia che la pensilina non è stata realizzata e il 20/06/1985 è stata rilasciata nuova agibilità.

Concessione edilizia n. 5331 del 23/12/1999 per modifiche interne ed esterne.

Concessione edilizia n. 2213 del 10/04/1982 per ampliamento.

Concessione edilizia n. 3652 del 06/06/1990 aumento superficie calpestio interna.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 25/014/1997 per modifiche interne.

Permesso di costruire n. 112/06 del 09/11/2006 per formazione locale commerciale e modifiche interne.

Condono edilizio del 18/01/1994 protocollo 570 presentato in parte e non definito.

Condono edilizio del 25/02/1992 protocollo 2620 presentato in parte e non definito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme urbanisticamente in quanto ci sono alcune diversità rispetto alle autorizzazioni rilasciate. Le difformità riscontrate sono diverse disposizioni delle tramezzature interne e una altezza interna utile (da pavimento a sotto trave di copertura a doppia pendenza) di metri 6,75 anziché 6,50.

Tali difformità si possono sanare con un permesso di costruire in sanatoria pagando sanzioni e oneri di urbanizzazione.

Sul lato Est verso la particella catastale confinante n. 417 è stata costruita una pensilina a sbalzo su detta particella non oggetto di pignoramento. Tale pensilina sconfinando in buona parte su terreno non pignorato, in caso di vendita all'asta non si può sanare e deve essere demolita.

Le porzioni di fabbricati dotate di riscaldamento non erano provviste di certificato energetico APE pertanto il sottoscritto CTU ha depositato in regione Piemonte tali certificati.

Non sono state riscontate le certificazioni degli impianti. Gli impianti esistenti si trovano in cattivo stato di conservazione, non funzionanti essendo inutilizzati da anni e necessitano di revisione totale.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità n.433 del 12/05/1982 e n. 605 del 20/06/1985 che però devono essere aggiornati in seguito alle sanatorie edilizie da presentare sopra indicate.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBCATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia n. 1427 del 18/05/1977 e variante del 27/03/1980 costruzione corpo principale. Relativamente a queste concessioni edilizie è stato depositato il collaudo statico in data 20/05/1980 e rilasciata l'agibilità in data 12/05/1982.

Concessione edilizia n. 1943 del 08/09/1980 per realizzazione della recinzione.

Concessione edilizia n. 2714 del 24/11/1984 per costruzione di pensilina per sosta auto e variante a concessione precedente. relativamente a questa concessione edilizia si evidenzia che la pensilina non è stata realizzata e il 20/06/1985 è stata rilasciata nuova agibilità.

Concessione edilizia n. 5331 del 23/12/1999 per modifiche interne ed esterne.

Concessione edilizia n. 2213 del 10/04/1982 per ampliamento.

Concessione edilizia n. 3652 del 06/06/1990 aumento superficie calpestio interna.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 25/014/1997 per modifiche interne.

Permesso di costruire n. 112/06 del 09/11/2006 per formazione locale commerciale e modifiche interne.

Condono edilizio del 18/01/1994 protocollo 570 presentato in parte e non definito.

Condono edilizio del 25/02/1992 protocollo 2620 presentato in parte e non definito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme urbanisticamente in quanto ci sono alcune diversità rispetto alle autorizzazioni rilasciate. Le difformità riscontrate sono diverse disposizione delle tramezzature interne e una altezza interna utile (da pavimento a sotto trave di copertura a doppia pendenza) di metri 6,75 anziché 6,50.

Tali difformità si possono sanare con un permesso di costruire in sanatoria pagando sanzioni e oneri di urbanizzazione.

Sul lato Est verso la particella catastale confinante n. 417 è stata costruita una pensilina a sbalzo su detta particella non oggetto di pignoramento. Tale pensilina sconfinando in buona parte su terreno non pignorato, in caso di vendita all'asta non si può sanare e deve essere demolita.

Le porzioni di fabbricati dotate di riscaldamento non erano provviste di certificato energetico APE pertanto il sottoscritto CTU ha depositato in regione Piemonte tali certificati.

Non sono state riscontate le certificazioni degli impianti. Gli impianti esistenti si trovano in cattivo stato di conservazione, non funzionanti essendo inutilizzati da anni e necessitano di revisione totale.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità n.433 del 12/05/1982 e n. 605 del 20/06/1985 che però devono essere aggiornati in seguito alle sanatorie edilizie da presentare sopra indicate.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia n. 1427 del 18/05/1977 e variante del 27/03/1980 costruzione corpo principale. Relativamente a queste concessioni edilizie è stato depositato il collaudo statico in data 20/05/1980 e rilasciata l'agibilità in data 12/05/1982.

Concessione edilizia n. 1943 del 08/09/1980 per realizzazione della recinzione.

Concessione edilizia n. 2714 del 24/11/1984 per costruzione di pensilina per sosta auto e variante a concessione precedente. relativamente a questa concessione edilizia si evidenzia che la pensilina non è stata realizzata e il 20/06/1985 è stata rilasciata nuova agibilità.

Concessione edilizia n. 5331 del 23/12/1999 per modifiche interne ed esterne.

Concessione edilizia n. 2213 del 10/04/1982 per ampliamento.

Concessione edilizia n. 3652 del 06/06/1990 aumento superficie calpestio interna.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 25/014/1997 per modifiche interne.

Permesso di costruire n. 112/06 del 09/11/2006 per formazione locale commerciale e modifiche interne.

Condono edilizio del 18/01/1994 protocollo 570 presentato in parte e non definito.

Condono edilizio del 25/02/1992 protocollo 2620 presentato in parte e non definito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme urbanisticamente in quanto ci sono alcune diversità rispetto alle autorizzazioni rilasciate. Le difformità riscontrate sono diverse disposizione delle tramezzature interne e una diversa altezza interna utile.

Tali difformità si possono sanare con un permesso di costruire in sanatoria pagando sanzioni e oneri di urbanizzazione.

Le porzioni di fabbricati dotate di riscaldamento non erano provviste di certificato energetico APE pertanto il sottoscritto CTU ha depositato in regione Piemonte tali certificati.

Non sono state riscontate le certificazioni degli impianti. Gli impianti esistenti si trovano in cattivo stato di conservazione, non funzionanti essendo inutilizzati da anni e necessitano di revisione totale.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità n.433 del 12/05/1982 e n. 605 del 20/06/1985 che però devono essere aggiornati in seguito alle sanatorie edilizie da presentare sopra indicate.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia n. 1427 del 18/05/1977 e variante del 27/03/1980 costruzione corpo principale. Relativamente a queste concessioni edilizie è stato depositato il collaudo statico in data 20/05/1980 e rilasciata l'agibilità in data 12/05/1982.

Concessione edilizia n. 1943 del 08/09/1980 per realizzazione della recinzione.

Concessione edilizia n. 2714 del 24/11/1984 per costruzione di pensilina per sosta auto e variante a concessione precedente. relativamente a questa concessione edilizia si evidenzia che la pensilina non è stata realizzata e il 20/06/1985 è stata rilasciata nuova agibilità.

Concessione edilizia n. 5331 del 23/12/1999 per modifiche interne ed esterne.

Concessione edilizia n. 2213 del 10/04/1982 per ampliamento.

Concessione edilizia n. 3652 del 06/06/1990 aumento superficie calpestio interna.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 25/014/1997 per modifiche interne.

Permesso di costruire n. 112/06 del 09/11/2006 per formazione locale commerciale e modifiche interne.

Condono edilizio del 18/01/1994 protocollo 570 presentato in parte e non definito.

Condono edilizio del 25/02/1992 protocollo 2620 presentato in parte e non definito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme urbanisticamente in quanto ci sono alcune diversità rispetto alle autorizzazioni rilasciate. Le difformità riscontrate sono diverse disposizione delle tramezzature interne e una diversa altezza interna utile.

Tali difformità si possono sanare con un permesso di costruire in sanatoria pagando sanzioni e oneri di urbanizzazione.

Le porzioni di fabbricati dotate di riscaldamento non erano provviste di certificato energetico APE pertanto il sottoscritto CTU ha depositato in regione Piemonte tali certificati.

Non sono state riscontate le certificazioni degli impianti. Gli impianti esistenti si trovano in cattivo stato di conservazione, non funzionanti essendo inutilizzati da anni e necessitano di revisione totale.

La copertura della scala esterna non è autorizzata ed è in condizioni precaria e va rimossa.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità n.433 del 12/05/1982 e n. 605 del 20/06/1985 che però devono essere aggiornati in seguito alle sanatorie edilizie da presentare sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati non costituiscono condominio.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati non costituiscono condominio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati non costituiscono condominio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POIRINO (TO) - FRAZIONE MASIO 29, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati non costituiscono condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Particella n. 164 Sub 119. Capannone ad uso industriale o artigianale, unico ampio locale, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 119, Categoria D1 - Fg. 25, Part. 164, Sub. 117, Categoria E - Fg. 25, Part. 164, Categoria EU

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

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Particella n. 164 Sub 120. Laboratorio ad uso artigianale, costituito due ampi locali e servizi igienici, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 120, Categoria C3

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

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Deposito particella 164 Sub 107 e Sub 108, costituito da ingresso, quattro locali, corridoio e servizio igienico. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 107, Categoria C2, Graffato 108

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

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo

Alloggio particella 164 Sub 121, piano primo con accesso da scala estera in ferro costituito da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio e terrazzo. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 121, Categoria A2

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

Criterio di stima

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

La vendita non è soggetta ad IVA.

La stima viene eseguita per confronto diretto o comparativa in rapporto ad altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche valutando le condizioni dell'immobile e i normali valori di compravendita nel mercato immobiliare.

Il valore del mercato immobiliare viene anche determinato consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, rilevando i prezzi medi di fabbricati simili in zona, consultando studi notarili e agenzie immobiliari.

Il valore di mercato viene moltiplicato per un parametro in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Il parametro comune considerato è la superficie in metri quadrati delle porzioni che lo compongono, rapportando il tutto a una superficie commerciale unica che tiene conto delle caratteristiche dei vari locali (norma UNI 10750).

La superficie commerciale viene determinata come segue:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (tramezzi non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- d) 50% locali di sgombero e altri locali di pertinenze accessorie;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà eccedere il 10% della somma dei punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte utilizzo i seguenti criteri di ponderazione rispetto ai vani abitabili del fabbricato principale.

- a) 25% balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% terrazzo coperto e porticati
- c) 20% parti comuni (ingresso, scale, porticato ecc.)
- d) 15% cortili e giardino esclusivo
- e) 10% cortile comune

Il valore della superficie di sedime dei fabbricati è compreso nel valore del fabbricato stesso.

Determinazione del valore per metro quadrato della superficie commerciale.

Con il confronto diretto o comparativo in rapporto ad altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in sottoscritto CTU facendo riferimento alle quotazioni immobiliari riportate sul sito della Agenzia delle Entrate dove si rilevano i seguenti valori: per fabbricati siti in Frazione Masio, abitazione di tipo civile, nella stato conservativo normale, valore di mercato €/mq da 840,00 a 1.250, capannone artigianale valore di mercato €/mq da 240,00 a 480,00, laboratorio valore di mercato €/mq da 280,00 a 450,00 riferito alla superficie lorda.

Considerato che tali valori sono compatibili a quelli di mercato rilevabili in zona, vista l'ubicazione dell'immobile in zona facilmente raggiungibile, gli impianti degradati, lo scarso isolamento termico e lo stato di non utilizzo, il sottoscritto CTU valuta il valore per metro quadrato della superficie commerciale della abitazione l'importo di base pari a 1.000,00 €/m²; valore della parte di capannone industriale 400 €/m²; valore della parte a laboratorio e deposito 450 €/m².

Dal valore sopra indicato si deve decurtare una percentuale per vetustà e degrado in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1980 e ampliato nel 1982.

Considerate le condizioni del fabbricato ad uso opificio e alloggio stimo il degrado per vetustà pari al 15 % e per la parte di laboratorio e deposito del 10% del valore di riferimento.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considero un deprezzamento del 5%.

Il totale del deprezzamento risulta del 20% per l'opificio e alloggio; del 15% per il laboratorio e il deposito.

Dal valore di stima calcolato detraggo il costo per la sanatoria delle opere difformi sanabili, il costo di demolizione per le opere abusive non sanabili (pensilina) e i diritti di servitù di passaggio da costituire.



TABELLA INDICATIVA DI DEPREZZAMENTO SULL'ETA' DELL'IMMOBILE

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	0,98
10 anni	0,96
15 anni	0,94
20 anni	0,92
30 anni	0,85 X
40 anni	0,75
50 anni	0,70



Stima opificio particella 164 Sub 119 Bene

Bene N° 1 - Capannone

Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone esterne già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²]	d) Superficie commerciale [m ²] (a+c)	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà, degrado e assenza garanzie -20%	Valore di stima in € (d x f)
Capannone non riscaldato	1.155,0		40,0	1.195,0	400,00	320,00	382.400,00
Cortile comune Sub 117 diviso 4 unità	1490 : 4 = 370,0	10% 37,0		37,0	400,00	320,00	11.840,00
TOTALE				1.232,0			394.240,00

Stima Laboratorio particella 164 Sub 120

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale

Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone esterne già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+c)	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà, degrado e assenza garanzie - 15%	Valore di stima in € (d x f)
Laboratorio e WC riscaldati	85,0		8,5	93,5	450,00	380,00	35.530,00
Sgombero non riscaldato	152,0 50% 76,0		7,6	83,6	450,00	380,00	31.768,00
Cortile comune Sub 117 diviso 4 unità	1490 : 4 = 370,0	10% 37,0		37,0	450,00	380,00	14.060,00
TOTALE				214,1			81.358,00

--	--	--	--	--	--	--	--

**Stima deposito particella 164 Sub 107 –
Cortile Sub 108**
Bene N° 3 - Deposito
Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone esterne già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+c)	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà, degrado e assenza garanzie - 15%	Valore di stima in € (d x f)
Deposito piano terra riscaldato	106,0		10,6	116,6	450,00	380,00	44.308,00
Centrale termica comune con il Sub 121	10 :2 = 5,0		1,0	6,0	450,00	380,00	2.280,00
Cortile comune Sub 117 diviso 4 unità	1490 : 4 = 370,0	10% 37,0		37,0	450,00	380,00	14.060,00
Cortile esclusivo Sub 108	80,0	15% 12,0		12,0	450,00	380,00	4.560,00
TOTALE				171,6			65.208,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima alloggio particella 164 Sub 121
Bene N° 4 - Appartamento
Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo



Zona del Fabbricato	a) Superficie Calpestabile divisioni interne [m ²]	b) Superficie zone esterne già ponderate [m ²]	c) Superficie muri portanti interni e perimetrali [m ²] 10% di a)	d) Superficie commerciale [m ²] (a+c)	e) valore base €/m ² per superficie commerciale	f) valore €/m ² con detrazione per vetustà, degrado e assenza garanzie -20%	Valore di stima in € (d x f)
Alloggio al piano primo riscaldato	109,0		10,9	119,9	1.000,00	800,00	95.920,00
Terrazzo coperto	8,0	35% 2,8		2,8	1.000,00	800,00	2.240,00
Cortile comune Sub 117 diviso 4 unità	1490 : 4 = 370,0	10% 37,0		37,0	1.000,00	800,00	29.600,00
Centrale termica comune con il Sub 107	10 : 2 = 5,0		1,0	6,0	1.000,00	800,00	4.800,00
TOTALE				165,7			132.560,00

Stima dei costi per sanatoria, adeguamenti

Importo €

Diritti e bolli per permesso di costruire in sanatoria	300,00
Sanzione in sanatoria e oneri di urbanizzazione	20.000,00
Spese tecniche sanatoria	2.000,00
Collaudi strutturali o idoneità statica	800,00
Certificazione degli impianti	2.000,00
Demolizione pensilina e varie	6.000,00
Totale	31.100,00

Detrazione per nuove servitù di passaggio sul cortile comune Sub 117

a corpo 10.000,00

Totale detrazioni del valore:	41.100,00	€
--------------------------------------	------------------	----------

RIEPILOGO VALORI STIMATI	
Valore stimato totale	673.366,00 €
Detrazioni per sanatoria, spese tecniche e servitù	41.100,00 €
Valore per la vendita	632.266,00 €
Totale	Superficie 1783,4 mq
Valore netto al mq della superficie commerciale	Commerciale
632.266,00 / 1.783,4 = 354,53 €/m2	

Valore finale totale di stima: € 632.266,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia è stato fatto dal sottoscritto CTU il giorno 30 settembre 2022 ed è proseguito successivamente. Le proprietà esegutate sono state informate della necessità di eseguire il sopralluogo con raccomandate A.R. n. 13937869382-8 per XXX XXX , n. 14536162729-3 per XXX XXX , n. 13937869381-7 per XXX in qualità di procuratore speciale di XXX XXX in data 16/09/2022.

L'accesso all'interno del fabbricato è stato fatto alla presenza del Sig. XXX XXX.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Oberto Giorgio Strada Annunziata n. 4 12064 La Morra (CN)

Mail: giorgio.oberto@tiscali.it PEC: giorgio.oberto@pec.it



La Morra, li 30/04/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - trascrizione atto provenienza notaio Barbarossa 2005
- ✓ Atto di provenienza - Atto provenienza rettifica 2014 notaio Marazzi
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ Tavola del progetto - disegno del fabbricato esistente
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Foto - Fotografie interne ed esterne
- ✓ Google maps - Immagini satellitari
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - visure
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - estratto atto matrimonio
- ✓ Altri allegati - Attestati prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verifica assenza di locazioni
- ✓ Altri allegati - Atto di vincolo per parcheggio pubblico
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ Altri allegati - Ricevute comunicazioni alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Particella n. 164 Sub 119. Capannone ad uso industriale o artigianale, unico ampio locale, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 119, Categoria D1 - Fg. 25, Part. 164, Sub. 117, Categoria E - Fg. 25, Part. 164, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Particella n. 164 Sub 120. Laboratorio ad uso artigianale, costituito due ampi locali e servizi igienici, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 120, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra

Deposito particella 164 Sub 107 e Sub 108, costituito da ingresso, quattro locali, corridoio e servizio igienico. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 107, Categoria C2, Graffato 108

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

Destinazione urbanistica: ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo

Alloggio particella 164 Sub 121, piano primo con accesso da scala estera in ferro costituito da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio e terrazzo. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 121, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Comunale

Prezzo base d'asta: € 632.266,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 632.266,00



Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 119, Categoria D1 - Fg. 25, Part. 164, Sub. 117, Categoria E - Fg. 25, Part. 164, Categoria EU	Superficie	1232,00 mq commerciale
Stato conservativo:	L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. L'impianto elettrico non è idoneo e necessita di manutenzione. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto. I serramenti sono in ferro e necessitano di tinteggiatura antiruggine.		
Descrizione:	Particella n. 164 Sub 119. Capannone ad uso industriale o artigianale, unico ampio locale, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 120, Categoria C3	Superficie	214,10 mq commerciale
Stato conservativo:	L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. L'impianto elettrico e di riscaldamento necessitano di manutenzione. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto. I serramenti sono in ferro e necessitano di tinteggiatura antiruggine. In questa parte dell'edificio è presente un soffitto (solaio intermedio) costituito da travi in acciaio e legno che hanno solo lo scopo di contro soffitto non portante. Sopra il contro soffitto si accede tramite una scala a pioli da una apertura nella parete del capannone principale (Sub 119) al solo scopo di ispezione. Attualmente sul contro soffitto vi sono depositati dei materiali che però andrebbero rimossi in quanto la portata del solaio non è adatta a magazzino.		
Descrizione:	Particella n. 164 Sub 120. Laboratorio ad uso artigianale, costituito due ampi locali e servizi igienici, sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 107, Categoria C2, Graffato 108	Superficie	171,60 mq commerciale
Stato conservativo:	L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario, termico non sono idonei e necessitano di manutenzione e/o sostituzioni. Le pareti interne sono intonacate e necessitano di tinteggiatura e manutenzione. I serramenti esterni in ferro necessitano anche di manutenzione.		
Descrizione:	Deposito particella 164 Sub 107 e Sub 108, costituito da ingresso, quattro locali, corridoio e servizio igienico. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Poirino (TO) - Frazione Masio 29, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 164, Sub. 121, Categoria A2	Superficie	165,70 mq commerciale
Stato conservativo:	L'immobile ha una buona struttura in cemento armato ma essendo inutilizzato da parecchi anni necessita di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico, termico e igienico-sanitario, non sono idonei e necessitano di manutenzione e/o sostituzioni. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cattivo stato di conservazione e contenenti fibra di amianto come desumibile dall'epoca di costruzione, pertanto necessita di manutenzione e sostituzione con nuove lastre senza amianto. Le pareti interne sono intonacate e necessitano di tinteggiatura e manutenzione così come i serramenti e le opere accessorie (pavimenti, davanzali, rivestimenti ecc.) L'accesso avviene da una scala esterna e da una interna al capannone (Sub. 119). Entrambe le scale sono in ferro e necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Alloggio particella 164 Sub 121, piano primo con accesso da scala estera in ferro costituito da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio e terrazzo. Sito in zona artigianale del comune di Poirino in prossimità della strada provinciale per Chieri. La zona si trova fuori del centro abitato circondata da zona agricola. Il fabbricato è accessibile dalla strada provinciale con un breve tratto di strada privata lunga circa 60 m, con possibilità di parcheggi lungo la strada provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

