

TRIBUNALE DI IVREA RG 62_2024
GIUDICE A. SALUSTRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gera Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del
R.G.E. promossa da:

OMISSIS

Cod. Fisc. e P.IVA ***omissis***

omissis

omissis

Contro

omissis

Cod. Fisc. ***OMISSIS***

nato a ***omissis***

residente in ***omissis***

omissis

omissis

Cod. Fisc. ***OMISSIS***

nata a ***omissis***

residente in ***omissis***

omissis

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
immobile N° 1 - Fabbricato	5
Lotto Unico.....	10
Titolarità	10
Occupazione.....	13
Dati Catastali	13
Cronistoria catastale	14
FORMALITÀ	19
Situazione edilizia	24
Stima / Formazione lotti	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
CONCLUSIONI	30
Riepilogo bando d'asta.....	31
allegati.....	33

All'udienza del 19 luglio 2024, il sottoscritto Arch. Gera Luca email eidosctu@gmail.com veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., e, in data 23 Luglio 2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, in accordo al Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea in data 16 aprile 2024 nr. Rep. 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 maggio 2024 reg. gen./part. 18434/14037 (Allegato 2_Visure ipotecarie), dai seguenti immobili:

Unita negoziale 1 in Nole TO cod. catastale F925

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 natura A4 abitazioni di tipo popolare

DESCRIZIONE

Dalle visure catastali aggiornate nel mese di Agosto 2024 (cfr. Allegato 2_Visure catastali) tali beni risultano definiti

In comune di Nole (To) in Via Mazzini (Ndr s.n.c.)

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani Superficie catastale Totale: 189 m² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m² Rendita Euro 216,91 Piano T-1-2

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111

Con intestazione di proprietà (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie) riferita a

omissisCod. Fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***OMISSIS***)

e ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***OMISSIS***OMISSIS***)

L'intestazione (Allegato 2_Notaio) è per atto di acquisto Notaio S. Benigni rep. n. 18019/7582 in data 19 dicembre 2006 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10 gennaio 2007 reg. gen./part. 1205/833

Nel predetto atto viene citato testualmente:

.....

I quali dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione legali

omissis e Sig.ra ***omissis***, i quali accettano ed acquistano in comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art 177 lettera a) Codice Civile, l'infradescritto immobile sito in Comune di Nole, e precisamente:

porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Via Mazzini civico n.30 già civico numero 26 elevata a tre piano fuori terra e munita di cortile interno, composta da androne, sgombero, pensilina, ripostiglio e due camere al piano terreno; ballatoio, bagno e due camere al piano primo e due camere al piano secondo

.....

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

.....

In allegato 2_Residenza si allega anche l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dove, in riferimento al matrimonio citato nell'atto di compravendita è presente la seguente annotazione:

.....

Il Tribunale ordinario di Ivrea....ha comunicato che in data 11.10.2016 è stata omologata il verbale di separazione consensuale tra i coniugi

.....

Dalle planimetrie catastali estratte nel mese di agosto 2024 (cfr. Alleato 2_Planimetrie catastali) i beni immobili possono essere descritti come - nel comune di Nole (To) in fabbricato sito in Via Mazzini,

(Piano terra) androne con accesso verso la cucina e la sala del piano terra, verso nord, dallo stesso androne accesso, verso sud, alla scala che conduce al primo piano, con presenza di sgombero sotto la rampa parallela a Via Mazzini, una pensilina che conduce al ripostiglio in testata sud ed un pollaio verso l'interno, oltre una porzione di cortile interno

(piano Primo) ballatoio dove sbarca la scala dal piano terra, da cui, attraverso il balcone, si accede alle due camere da letto verso nord, e verso sud al bagno

(piano secondo) una scala, posizionata in maniera non continua con la precedente, conduce ad un balcone a cui si affacciano due camere da letto.

In linea di massima, la descrizione catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo le seguenti specifiche differenze, riscontrate nel sopralluogo con accesso forzoso in data 10 settembre 2024,

(modalità di presa visione resa necessaria per irreperibilità della Proprietà, con la quale non si è potuto avere gli opportuni confronti e definizioni - l'immobile risulta disabitato).

- al piano terreno non vi è presenza della pensilina e del pollaio, il ripostiglio in testata sud ha come dotazione impiantistica un gabinetto.

In cucina, all'interno del vano, vi è la presenza di un camino e di un limitrofo muretto a scalare.

Il cortile, per la parte oltre la testata sud, è in realtà ad uso di altre proprietà non interessate dalla presente esecuzione, per passaggio dal passo carraio, dalla via pubblica verso il cortile interno dell'isolato di maggiore consistenza.

Come nota si riporta che il passo carraio è indicato con il numero civico Via Mazzini nr. 30.

- al piano primo il ballatoio di sbarco delle scale è perimetrato verso l'interno del cortile da una veranda di serramenti apribili, e sul balcone, è presente una divisione verso la proprietà limitrofa. Inoltre le due camere da letto sono collegate da una apertura interna.

Nella realtà non è presente il balcone sulla via (il balcone risulta crollato/demolito)

- al piano secondo le due camere da letto sono collegate da una apertura interna.

Inoltre solo come corretta narrativa, esiste un livello sottotetto non accessibile, se non con scala retrattile dal balcone, quindi non in sicurezza (livello sottotetto a nudo tetto - cfr. Allegato 1. Doc. Fotografica)

Oltre a queste difformità, si segnalano le relative difformità edilizie.

Oltre le difformità in planimetrie Catasto Fabbricati, si rimanda anche alle relative incongruità in Catasto terreni, dove non risulta correttamente descritto la part sub 111, anche per la porzione del cortile dove è posizionato il passo carraio, ad uso di più proprietà, porzione di cortile tra la proprietà in esecuzione e la limitrofa proprietà fg 9 part 111 sub 103 (ex sub 1).

Per una corretta descrizione dello stato di fatto delle proprietà citate nel Predetto Verbale di Pignoramento:

Nel comune di Nole, comune situato nella zona del basso canavese ai piedi delle Valli di Lanzo, nella città metropolitana di Torino, a ca km 25, dal capoluogo di regione in direzione nord/nord-ovest, nella zona definita dal PRGC centro storico, in Via Mazzini al numero civico attualmente definito da apposita targhetta come nr. 28 dove vi è l'accesso pedonale dalla via, fabbricato a destinazione residenziale con sviluppo in planimetria a forma di elle, composto da parte a tre piani fuori terra (oltre sottotetto a nudo tetto) per la porzione perpendicolare alla via, porzione libera sul lato verso la via ed in parte verso il cortile interno, da porzione a due piani fuori per la parte parallela ad essa, porzione libera su tre lati.

L'immobile confina con la via pubblica Via Mazzini, a sud fg 9 part 111 sub 103, verso ovest la corte interna fg 9 part 116 e fg 9 part 117 e, verso nord, fg 9 part 578.

IMMOBILE N° 1 - Fabbricato

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani
Superficie catastale Totale: 189 m² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m² Rendita Euro 216,91 Piano
T-1-2

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111

Al piano terra, con portoncino di accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, si accede allo spazio coperto, indicato in planimetria catastale come androne, spazio coperto di ca mq 14 e da una limitrofa porzione di corte interna, divisa dalla adiacente particella sub 116 (catastalmente definita corte, comune ai num 112 e 113 del foglio 9 e ad enti urbani), da una siepe verde alta ca mt 1 per una lunghezza di ca m 6.

Al termine della porzione di cortile interno vi è compresa l'area (a sud) dove è ubicato il passo carraio con accesso dalla via, area di passaggio ad uso di più proprietà interne, non interessate dalla presente esecuzione.

Il passo carraio permette accesso a automezzi e persone, ed è indicato con il numero civico Via Mazzin nr. 30.

Nell'atto di compravendita all'attuale proprietà è specificato.

.....

La vendita è, inoltre, fatta ed accettata a corpo con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova.

.....

Al piano terra nella porzione verso nord (quindi nella porzione di fabbricato a maggiore altezza) abbiamo due camere collegate tra di loro con passaggio interno, e, ognuna, con accesso indipendente dal prospetto sud.

La prima, vano di sala, che ha anche affaccio sulla via pubblica con una finestra, ha forma in pianta in linea di massima trapezoidale, con area interna ca mq 12, la seconda, vano di cucina, ha sviluppa in pianta a forma di rettangolo con misure in pianta di ca m 3.20 di larghezza e m 4.10 di profondità, con presenza nell'angolo interno verso nord/ovest di un camino con sportello in vetro (cfr. Allegato 1_Doc. Fotografica), e con la parete attrezzata con scarichi sul lato verso ovest.

Tra camino e parete attrezzata, vi è un muretto con andamento verticale a scalare.

Non sono presenti arredi interni mobili ad eccezione di una credenza e panca, non vi sono piani di cottura, lavandini e pensili.

Non si potuto aver informazioni sugli impianti e sul loro stato di funzionamento/uso.

Al piano terra i pavimenti sono in piastrelle tipo gres di colore cotto posati in diagonale, le pareti sono intonacate e tinteggiate colore rosa, con presenza di tipo carta da parati adesiva, con motivo di finto mattone a vista, su alcuni muri.

In sala vi è la presenza di un radiatore.

I vani sono coperti con delle volte intonacate, con altezza di imposta ca m 2.50/monta ca 2.85.

E' presente un citofono ed una sorta di quadro elettrico, la tipologia deli impianti è per la maggior parte incassata.

Sotto la finestra della cucina, dalla parte estera vi è un contatore del gas.

Dall'androne, senza ulteriore delimitazione verso il cortile interno, si può accedere alla scala con sviluppo a tre rampe verso il piano superiore (rampa con ringhiera in metallo e gradini in muratura rivestiti in pietra).

Sotto la rampa parallela alla via abbiamo la presenza di un vano di sgombero, di limitate dimensioni, con altezza variabile a seguire l'andamento del collegamento verticale.

Nell'androne vi è accumulo di materiale di risulta, con vecchi arredi e frigorifero.

Dall'androne si può proseguire nella corte interna della particella sub 2, delimitata in parte dalla siepe lungo il perimetro ovest verso la corte interna dell'isolato, corte di maggior consistenza.

Tale corte interna, è, in parte, in battuto di cemento con faretto incassati, fino in testata sud, dove con una porta sul prospetto ovest si accede ad un vano, catastalmente definito ripostiglio, di misure interne ca m 2.9 per 3.05, con piastrelle a pavimento e parete intonacate, presenza di arredi alle pareti e con un angolo con vaso di gabinetto (delimitato da muretto basso), impianti a vista anche verso i vani superiori.

All'esterno si nota un barbecue su ruote ed una canna fumaria non collegata, nell'angolo verso il ripostiglio.

Al piano terreno dopo la parte in battuto che conduce al ripostiglio in testata sud, vi è la porzione pavimentata con autobloccanti verso il passo carraio (con relativa tettoia superiore), parte soggetta al traffico veicolare in entrate e delle persone che abitano nelle proprietà che affacciano verso l'interno del cortile dell'isolato.

Infatti Il passo carraio insiste sulla porzione fg 9 part 111 sub 2, è posizionato dopo la testata sud del fabbricato, e, disimpegna la corte intera sub 116, corte non interessata dalla presente esecuzione, a cui si affacciamo altre proprietà, oltre la limitrofa proprietà fg 9 part 111 sub 103 (precedente identificativo catastale sub 1).

Il passo carraio è delimitato da un portone in metallo a doppia anta, e, superiormente, da arco in muratura superiore, su sui si appoggia la tettoia di protezione.

Ritornando all'androne, per salire al livello superiore si percorre la scala che conduce al ballatoio superiore, che, nella realtà, è delimitato verso il cortile interno da una veranda formata da serramenti in alluminio anodizzato.

Il ballatoio verso nord conduce verso due camere da letto, verso la testata sud al locale servizio igienico.

Si specifica che i vani non sono contigui tra loro.

Il ballatoio presente a terra passaggi impiantisci orizzontali tra le camere e il bagno in testata sud, coperti, in maniera sommaria ed incompleta, con calotte in cemento

Le due camere hanno dimensioni interne pari a ca m 3.35 per una profondità di m 4.05,

Nella prima camera (verso ovest), alle dimensioni predette, deve essere dedotto il cavedio impiantistico posizionato nell'angolo, in direzione del camino al sottostante livello.

Sotto la finestra, verso il balcone, è posizionato un boiler elettrico con tubazioni a vista, che corrono a pavimento, in direzione della sottostante parete attrezzata della cucina al piano terra.

Con un passaggio interno si può accedere anche all'altra camera verso est (verso la via pubblica), dove si nota, nell'impronta di un armadio a muro, nel perimetro verso sud, una sorta di collettore a vista impiantistico.

Inoltre, in questa stanza, la porta-finestra verso la via ha una ringhiera a filo muro, in quanto non è più presente il balcone esterno.

Le due camere hanno termosifoni alla parete, mura interne intonacate con segni di infiltrazioni, e rivestimento a pavimento con piastrelle differenti tra i due vani contigui.

I soffitti delle camere sono di tipologia di volta su trave centrale (altezza m 2.80 max, 2.60 minimo).

Il ballatoio verso la camera ad est finisce con un balcone, anch'esso chiuso dalla veranda perimetrale.

Sullo stesso livello, in testata sud, il locale del servizio igienico presenta un soffitto inclinato a seguire la superiore falda di copertura (h. max m 2.30 verso il cortile interno, h. min. m 1.50), con misure interne pari a ca m 3.05 di larghezza e m 2.50 di profondità, con presenza di un boiler elettrico, e la serie completa di lavandini e una vasca a sedile.

Le pareti risultano rivestite in piastrelle e vi è la presenza di un termosifone.

Prima di accedere al locale del servizio igienico, il ballatoio presenta una quinta muraria verso il cortile interno.

Il sistema di copertura della porzione del fabbricato a due piani fuori terra presenta una falda inclinata con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese, oltre una superfetazione, una falda inclinata in lamiera metallica, esterna alla copertura principale, verso il cortile in direzione dell'affaccio del ballatoio lato est), e una limitata coperta in onduline trasparenti, sulla scala lignea di ridotte dimensioni, che dal piano primo, conduce al secondo.

Tale scala - che non è in asse di continuazione della precedente collegmaneto verticale - conduce alla testata est del balcone del piano secondo.

Su questo balcone, sul prospetto sud, cui si affacciano due camere da letto collegate anche tra loro da una porta interna.

La camera ad ovest ha finiture più recenti e curate, a pavimento piastrelle color cotto disposte in diagonale, colore salmone alle pareti, con presenza di termosifone ed arredi interni (smontati) oltre a

materiale di risulta accumulato, un cavedio impiantistico verticale in direzione del camino del piano terra, per un area interna di ca mq 14.

Superiormente il soffitto è a volte ribassate su trave centrale, intonacate, con presenza di infiltrazioni dal livello della copertura.

L'altra camera, con affaccio verso la via, invece, presenta, probabilmente, le finiture originali del fabbricato, senza rinnovamento successivo, con presenza di tracce impiantistiche alle pareti.

Anche qui vi sono infiltrazioni sul soffitto.

Nella parete nord vi è la presenza di un camino murario.

Dal balcone sul lato sud con una scala retrattile metallica a soffietto, si può visionare, in condizioni precarie, il soprastante livello sottotetto con lato aperto verso sud e verso est.

Questo livello presenta a vista il sistema portate in legno della copertura e soprastante manto in coppi alla piemontese (copertura a due falde con testa di padiglione verso la via), ed estradosso delle volte del piano sottostante a vista, quindi senza sottofondo e pavimentazione, muratura perimetrale in mattoni senza finiture ed impianti, completamente occupato da materiale di risulta stoccato ed accumulato nel tempo, vecchi boiler, vasche, bombole, materiale di imballaggio.

È un livello non accessibile in sicurezza.

I manti della copertura, sia della porzione a tre piani, che della porzione a due piani risultano con coppi non collegati tra loro, e, presentano lacune e mancanze, con problemi di scorrimento tra gli elementi ed incanalamento dell'acqua piovana.

Manca un sistema di lattoneria completo e funzionante.

All'esterno, il fabbricato verso la via si presenta con necessità ad rinnovo delle finiture e dei serramenti, anche delle persiane.

La mancanza del balcone crollato evidenzia ancora di più lo stato di trascuratezza della manutenzione.

Il fabbricato, come anticipato, risulta non abitato ed abbandonato.

Le infrastrutture tecnologiche all'interno sono datate nel tempo e risultano frutto di intervento sommarie e provvisori, con passaggi volanti e non protetti, senza una linea di progetto ed ordine.

Non si è potuto, inoltre, verificare la funzionalità degli impianti.

Il tutto è in stato di abbandono, con evidenti segni di incuria e mancanza di manutenzione anche nei tempi passati, su una struttura obsoleta per finiture e infrastrutture impiantistiche.

L'accesso agli immobili è avvenuto in maniera forzosa, con autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, i data 10 settembre 2024, alla presenza del Custode giudiziario senza l'intervento della proprietà, che non ha risposto alle convocazioni, quindi senza aver la possibilità di informazioni dirette dalla stessa sull'immobile.

Come riportato nell'atto di acquisto all'attuale proprietà:

....

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed invivibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

.....

Il fabbricato si trova all'angolo nord-est di un isolato, sulla cui corte interna affacciano proprietà che possono essere raggiunte solo con transito attraverso il passo carraio in corrispondenza della parte terminate cortile della particella fg 9 part 111 sub 2, oggetto di esecuzione.

Sulle parti comuni o di uso condiviso, non si ha avuto informazioni di spese condivise.

LOTTO UNICO

Nel comune di Nole, in Via Mazzini, fabbricato identificato
Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani
Superficie catastale Totale: 189 m² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m² Rendita Euro 216,91 Piano
T-1-2

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111

A tre piani fuori terra (oltre il sottotetto non accessibile) per la porzione perpendicolare alla via, porzione libera sul lato verso la via ed in parte verso il cortile interno, a due piani fuori terra per la porzione parallela alla via, porzione libera su tre lati.

Così composto:

(piano terra) acceso pedonale dal numero civico 28, androne di ingresso, due camere (cucina e sala), sgombero di ridotte dimensioni ubicato sotto la rampa di accesso al piano primo, vano di ripostiglio con gabinetto, porzione di cortile interno, con area in corrispondenza all'accesso carraio verso l'interno dell'isolato, ad uso di proprietà escluse dalla presente esecuzione.

Il passo carraio è indicato con il numero civico Via Mazzini nr. 30.

(piano primo) ballatoio con sbarco della scala di accesso, balcone, due camere da letto e locale di servizio igienico.

Camere e bagno non sono contigue ma si raggiungono attraverso il ballatoio.

(piano secondo)

Livello accessibile con scala non in continuità del collegamento verticale dal piano terra al piano primo, scala che conduce alla testata del balcone del prospetto sud, e, da qui, verso due camere da letto

Sopra il piano secondo vi è un Livello sottotetto non accessibile

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Ufficiali Giudiziari di Ivrea in data 16 aprile 2024 nr.

Rep. 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 maggio 2024 reg. gen./part. 18434/14037) i beni risultano essere intestati all'attuale proprietaria ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** e ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS***, ognuno per i diritti pari a 1 / 2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 2_Residenza con annotazione riportata Tribunale di Ivrea), per atto di compravendita Notaio S. Benigni rep. n. 18019/7582 in data 19 dicembre 2006 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10 gennaio 2007 reg. gen./part. 1205/833, da parte venditrice Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 4 / 9 di piena proprietà, Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 3 / 9 di piena proprietà, Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 9 di piena proprietà e Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 9 di piena proprietà.

I beni vengono descritti:

.....

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in via Mazzini civico n 30 già civico numero 26 elevato a tre piani fuori terra e munita di cortile interno composta da androne, sgombero, pensilina, ripostiglio e due camere piano terreno; ballatoio, bagno e due camere al piano primo e due camere al piano secondo poste alle coerenze via Mazzini, proprietà ***omissis*** e proprietà ***omissis***

...

Foglio 9 numero 111 subalterno 2, Via Giuseppe Mazzini, piano T-1-2

....

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

Ai Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 9 di piena proprietà, Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 9 di piena proprietà e Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 9 di piena proprietà i beni sono pervenuti per atto amministrativo di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 24 settembre 1996 rep. Nr. 10/925 e trascritto Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 22 marzo 1997 reg. gen./part. 8781/6314 - per decesso sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***in data 25 luglio 1995.

Per tale denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

(cfr. Allegato 2_Visure Ipotecarie) I beni oggetto della denunciata successione sono indicati in Foglio 9 Particella 111/2 Subalterno - APPARTAMENTO, Particella 111/1 Subalterno - APPARTAMENTO e Particella 114 Subalterno - APPARTAMENTO a favore Congiune Sig. ***omissis***e figli Sig.ra ***omissis***e Sig. ***omissis***.

Ai Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà, Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà e Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà i beni sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Gardini in data 24 dicembre 1987 rep. Nr. 58312/14672 e trascritto Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 15 gennaio 1988 reg. gen./part. 1983/1475 da Sig.ra ***omissis***Ved. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà, Sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà e Sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti pari ad 1 / 3 di piena proprietà,

L'atto riporta, come oggetto di compravendita:

Entità immobiliare in Nole Canavese via Mazzini 26:

Terreno della superficie di metri quadrati 170 da restare distinto nella mappa dell'UTE con numero 111 del foglio 9 con entrostanti due porzioni di antico fabbricato tramediate da cortile di proprietà composte:

- La prima porzione (eretta per tre piani fuori terra e munita di cortili interno) da Androne, sgombero, pensilina, ripostiglio e due camere al piano terreno, da ballatoio, bagno e due camere piano primo e da due camere al secondo piano
- La seconda (eretta per un piano fuori terra con sovrastante sottotetto) da due camere al piano terreno ed è corrispondente sottotetto al piano superiore

Il tutto in unico corpo avente per confinanti in senso orario la via Mazzini, la via Garibaldi, proprietà Seita, il mappale 116 del foglio 9 (costituente cortile comune per diversi fabbricati) proprietà Bosio e proprietà ***omissis***.

L'entità compravenduta corrisponde alle seguenti unità immobiliari

La prima porzione di fabbricato già costituente parte di maggiore entità censita alla partita 249 come segue: foglio 9 numero 110/2 via Mazzini 26 piano secondo categoria A/5 Vani 2 rendita 248 nonché foglio 9 numero 110/1 via Mazzini 26 piano terra e piano primo categoria A5 Vani 5 rendita 620 a seguito di modello 44 registrato il 14 ottobre 1987 al numero 1602 e attualmente in corso di ricensimento presso il NCEU come segue foglio 9 numero 111 subalterno 2 via Mazzini 28 piano primo e secondo (consistenza e redditi da attribuire).

La seconda porzione già costituente l'entità censita alla partita 249 come segue: foglio 9 numero 111 via Mazzini 28 piano terreno categoria A4 Vani 2 rendita lire 288 a seguito di modello 44 registrato il 14 ottobre 1987 al numero 1603 e attualmente in corso di ricensimento come segue: foglio 9 numero 111 subalterno 1 via Mazzini 30 piani terreno e primo (consistenza e rendite da attribuire)

La vendita è stata fatta ed accettata a corpo sotto le clausole e condizioni di legge e d'uso.

La vendita In particolare è stata seguita sotto dichiarazione di conoscenza e di impegno di mantenimento - da parte dei compratori - di tutte le servitù attive e passive (anche e soprattutto di transito) esistenti e sinora praticate nonché di quelle statuite con l'atto di cui a rogito Notaio Levrero di Ciriè in data 22 febbraio 1974 trascritto a Torino 2 il 5 marzo 1974 ai numeri 7715 / 6628

.....

In atto Notaio Levrero di Ciriè rep. Nr. 9287/1531 in data 22 febbraio 1974 trascritto a Torino 2 il 5 marzo 1974 ai numeri 7714-7715 / 6627-6628

Si evidenzia:

....

Premesso che in data 19 novembre 1970 decedette ab intestato in Nole la signora ***omissis*** in ***omissis*** come da denuncia di successione registrata a Ciriè il 10 marzo 1971 al numero 90 volume 478 lasciando a succederle per legge il figlio ***omissis*****omissis*** per la proprietà e il marito ***omissis*****omissis*** per l'usufrutto vitalizio di un mezzo.

Che in detta successione cadde tra l'altra un fabbricato di civile abitazione sito in comune di Nole e descritto al nuovo catasto edilizio urbano alla partita 249 come risulta da certificato numero 3149 rilasciato il 4 febbraio 1974 come segue:

Foglio 9 numero 110 sub 1 via Mazzini n 26 piano terreno e primo categoria A/5 classe 2 Vani 5 rendita lire 620

Foglio 9 numero 110 sub 2 via Mazzini n 26 piano secondo categoria A/5 classe 2 Vani 2 rendita lire 248

(NDR Tali beni come risulta da Atto di compravendita Notaio Gardini in data 24 dicembre 1987 sono i beni originali di maggior consistenza, del fg 9 part 111 sub 2, oggetto della presente esecuzione)

....

OCCUPAZIONE

I beni citati nel Verbale di pignoramento in premessa non sono attualmente occupati o usati, sono in stato di abbandono.

L'accesso agli immobili è avvenuto in maniera forzosa, con autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, in data 10 settembre 2024, alla presenza del Custode giudiziario senza l'intervento della proprietà, che non ha risposto alle convocazioni, quindi senza aver la possibilità di informazioni dirette dalla stessa sull'immobile.

Agli atti del Fascicolo non risultano sussistenza di contratti di affitto registrati in corso di validità.

DATI CATASTALI

Come anticipato nella Descrizione dei beni, causa difformità tra le risultanze catastali e reale consistenza non vi è corrispondenza documentale ex 567 c.p.c.

Inoltre si segnala una non corretta continuità nella cronistoria catastale.

Si segnala tale difformità catastale e relativa situazione autorizzativa edilizia, che deve essere verificata anche con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per l'opportuna definizione (Cfr. Quesito 6) delle conformità edilizia e/o eventuale demolizione opere non conformi e ripristino dello stato di fatto agli atti.

Data la verifica dei luoghi riscontrate nei sopralluoghi, difforme rispetto alla situazione riscontrata dagli elaborati catastali, occorre, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale della costruzione, nei termini previsti dalla legislazione vigente, previo specifico incarico di affidamento professionale a tecnico abilitato, (o***omissis***zioni di massima, da verificare in fase di effettivo incarico a tecnico abilitato espressamente incaricato, con preventiva conferma dei passi necessari dopo disamina del caso, e costi di diritti e spese tecniche da definire in fase esecutiva) consistente in:

- verifica del tipo mappale fg 9 part 111 in catasto Terreni ed inserimento in mappa della reale consistenza, oltre che corretta definizione grafica della zona del passo carraio. Sul terreno fg 9 part 111 insistono beni non interessati dalla presente esecuzione, di altra proprietà.
- Rilievo dello stato di fatto con misure verificate in loco, restituzione del disegno in formato digitale con verifica delle effettive destinazioni d'uso e passaggi;
- Calcolo delle superfici dei singoli vani e verifica destinazioni d'uso;
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa;
- Ri-conteggio della consistenza;
- Compilazione quadri procedura DocFa;
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica.
- Aggiornamento della planimetria e delle visure

Tale difformità catastale è valutata, di massima da confermare in fase di effettivo aggiornamento, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

Tale aggiornamento potrebbe portare ad una nuova identificativo del bene con la genesi di ulteriori subalterni.

Oltre alla corretta definizione dell'attuale rappresentazione dello stato di fatto nelle schede catastali, si riporta che non è vi è corretta continuità nella cronistoria catastale.

CRONISTORIA CATASTALE

Comune di

Comune di NOLE (Codice:F925)

Provincia di TORINO

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	111	2		A/4	1	7 vani	Totale: 189 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m ²	Euro 216,91	T-1 -2	
Codice Comune F925 - Foglio 9 - Particella 111											
Notifica effettuata con protocollo n. TO0780722 del 23/11/2007											
Annotazioni di stadio: ist to 77427/07 ai sensi dell'art 12 legge 13/5/88 n 154											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2011 Pratica n. TO0168743 in atti dal 28/02/2011											
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68495.1/2011)											
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2007											
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/1987 Pratica n. TO0427942 in atti dal 18/05/2007											
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1602.1/1987)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	111	2		A/4	1	7 vani		Euro 216,91	T-1 -2	
Codice Comune F925 - Foglio 9 - Particella 111											
Notifica effettuata con protocollo n. TO0780722 del 23/11/2007											
Annotazioni di stadio: ist to 77427/07 ai sensi dell'art 12 legge 13/5/88 n 154											
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2004											
(ALTRE) del 14/10/1987 Pratica n. TO0640515 in atti dal 15/12/2004 U.I.U.SFUGG.AL MECC.-F.O.640372/04 (n. 1602.1/1987)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	111	2		00						

L'attuale scheda catastale di rappresentazione dell'Immobile risulta compilata in data 08 settembre 1987 (cfr. Allegato 2_Planimetrie Catastali), genesi dell'attuale consistenza fg 9 part 111 sub 2, con immobile di proprietà riferito a Sig.ra ***omissis***Ved. ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***, Sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***e Sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per fusione fg 9 part 110 sub 1 (Parte) e sub 2 con part 111 (parte).

Tale scheda è allegata all'atto di compravendita dell'attuale proprietà (cfr. Atto notaio S. Beligni rep. 18020/7583 in data 19 dicembre 2006)

Il bene risulta generato dalle precedenti particelle catasto fabbricati fg 9 part 110 sub 1 e sub 2, ma i passaggi non risultano lineari e completi.

Il bene catasto fabbricati fg 9 part 110 sub 1 risulta soppresso per VARIAZIONE del 22/02/1974 in atti dal 22/04/1994 FRAZIONAMENTO (n. 24/1974) e la soppressione ha originato e/o variato gli immobili Foglio 9 Particella 110 Subalterno 5001 e Foglio 9 Particella 110 Subalterno 5002, ma tali beni (sub 5001 4 sub 5002cat F/4) non risultano attualmente identificabili, seppur ancora attivi.

La planimetria fg 9 part 110 sub 1 non risulta prelevabile/abbinata per possibile verifica.

fg 9 part 110 sub 1											
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/1984 in atti dal 12/12/1988 (n. 23158/1984)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	1		A/5	2	5 vani		L. 620	VIA MAZZINI n. 26 Piano T - 1	
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 ***OMISSIS*****omissis***nato a TORINO (TO) il 23/03/1963 ***OMISSIS**** (1) Proprietà 1/3 fino al 22/02/1974 2 ***OMISSIS*****omissis***nato a TORINO (TO) il 22/07/1966 ***OMISSIS**** (1) Proprietà 1/3 fino al 22/02/1974 3 ***omissis***, Ved. ***omissis***nata a TORINO (TO) il 31/05/1936 ***OMISSIS**** (1) Proprietà 1/3 fino al 22/02/1974 DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/1984 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 5567 n. 37 - Voltura n. 23158/1984 in atti dal 12/12/1988											
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	1		A/5	2	5 vani		L. 620	VIA MAZZINI n. 26 Piano T - 1	
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 ***OMISSIS*****omissis***nato a NOLE (TO) il 02/09/1931 ***OMISSIS**** (1) Proprietà fino al 03/02/1984 2 ***OMISSIS*****omissis***nato a NOLE (TO) il 20/10/1897 ***OMISSIS**** (8) Usufrutto 1/2 fino al 22/02/1974											
VARIAZIONE del 22/02/1974 in atti dal 22/04/1994 FRAZIONAMENTO (n. 24/1974)											
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 9 Particella 110 Subalterno 5001; Foglio 9 Particella 110 Subalterno 5002											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	1		00						

Il bene catasto fabbricati fg 9 part 110 sub 2 risulta ancora presente ed attivo, mentre dovrebbe essere stato soppresso.

La planimetria fg 9 part 110 sub 2 non risulta prelevabile/abbinata per possibile verifica.

fg 9 part 110 sub 2											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2011 Pratica n. TO0168062 in atti dal 28/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.67865.1/2011)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	2		A/5	2	5 vani		Euro	VIA MAZZINI	

									53,71	n. 26 Piano 2	
INTESTATI											
1 ***OMISSIS*****omissis***nato a TORINO (TO) il 23/03/1963 ***OMISSIS**** (1) Proprieta' 1/3											
2 ***OMISSIS*****omissis***nato a TORINO (TO) il 22/07/1966 ***OMISSIS**** (1) Proprieta' 1/3											
3 ***omissis***; Ved.***omissis***nata a TORINO (TO) il 31/05/1936 ***OMISSIS**** (1) Proprieta' 1/3											
4 ***OMISSIS*****omissis***nato a NOLE (TO) il 20/10/1897 ***OMISSIS**** (8) Usufrutto 1/2											

fg 9 part 110 sub 2											
VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	2		A/5	2	5 vani		Euro 53,71 L. 104.000	VIA MAZZINI n. 26 Piano 2	
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	2		A/5	2	5 vani		L. 114.000	VIA MAZZINI n. 26 Piano 2	
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	110	2		A/5	2	5 vani		Euro 0,13 L. 248	VIA MAZZINI n. 26 Piano 2	
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI											
1 ***OMISSIS*****omissis***nato a NOLE (TO) il 20/10/1897 ***OMISSIS**** (8) Usufrutto 1/2											
2 ***OMISSIS*****omissis***nato a NOLE (TO) il 02/09/1931 ***OMISSIS**** (1) Proprieta' fino al 03/02/1984											

Dalla narrativa evidenziata in atti notarili e planimetria catastate

....

La prima porzione di fabbricato già costituente parte di maggiore entità censita alla partita 249 come segue: foglio 9 numero 110/2 via Mazzini 26 piano secondo categoria A/5 Vani 2 rendita 248 nonché foglio 9 numero 110/1 via Mazzini 26 piano terra e piano primo categoria A5 Vani 5 rendita 620 a seguito di modello 44 registrato il 14 ottobre 1987 al numero 1602 e attualmente in corso di ricensimento presso il NCEU come segue foglio 9 numero 111 subalterno 2 via Mazzini 28 piano primo e secondo (consistenza e redditi da attribuire).

.....
non trova riscontro nella attuale ancora esistenza del fg 9 part 110 sub 2 e non si ha riscontro dei beni generati dalla soppressione fg 9 part 110 sub 1 e dell'effettiva genesi del bene in esecuzione come continuità e consistenza.

Per il mappale catasto Terreno correlato:

L'attuale terreno fg 9 part 111 risulta generato
TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999 (n. 21864.523/1987)

Area di enti urbani e promiscui dal 28/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	111		-	ENTE URBANO	01 70				TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999 (n. 21864.523/1987)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:110 ;

Che ha interessato la precedente consistenza fg 9 part 111 pari a mq 86 con la quota parte del bene fg 9 part 110 pari a mq 84

Impianto meccanografico del 01/06/1977

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F925 - Foglio 9 - Particella 110/
Codice Comune F925 - Foglio 9 - Particella 111/

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	111		-	ENTE URBANO	00 86				Impianto meccanografico del 01/06/1977
Notifica						Partita	1			

Il terreno fg 9 part 110 per la sua porzione pari a mq 84 ha generato l'attuale consistenza terreno fg 9 part 111

TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999 (n. 21864.523/1987)

Area di enti urbani e promiscui dal 28/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	110		-	ENTE URBANO	00 12				TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999 (n. 21864.523/1987)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:111 ;

Impianto meccanografico del 01/06/1977

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	110		-	ENTE URBANO	00 96				Impianto meccanografico del 01/06/1977
Notifica						Partita	1			

La particella fg 9 part 110 è stato soppresso per Tipo Mappale del 10/05/2010 Pratica n. T00289463 in atti dal 10/05/2010 presentato il 06/05/2010 (n. 289463.2/2010)

Numero di mappa soppresso dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	110		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo Mappale del 10/05/2010 Pratica n. T00289463 in atti dal 10/05/2010 presentato il 06/05/2010 (n. 289463.2/2010)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: UNITAA.FG. 9 N. 578				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 9 Particella 578 ; Foglio 9 Particella 876 ; Foglio 9 Particella 1261 ; Foglio 9 Particella 1262 ;

Alla data del verbale di pignoramento i beni interessati della presente Procedura Esecutiva (cfr. Allegato 2_Visure Ipotecarie Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea in data 16 aprile 2024 nr. Rep. 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 maggio 2024 reg. gen./part. 18434/14037) risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari e da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio S. Beligni rep. 18020/7583 in data 19 dicembre 2006 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10 gennaio 2007 reg. gen./part. 1206/204 per Capitale € 95.000,00 Tasso interesse annuo 5.598% Totale € 190.000,00- Durata 30 anni riguardo immobile in Nole Foglio 9 Particella 111 Subalterno 2 per la quota di 1/1 a favore ***omissis***cod. fisc. ***omissis***contro ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** e ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** con la precisazione che

.....

si precisa che il f. 9 n. 111 sub. 2 e' sito in effetti al piano t-1- 2 ed in effetti e' porzione di fabbricato

.....

- Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea in data 16 aprile 2024 nr. Rep. 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 maggio 2024 reg. gen./part. 18434/14037 riguardo immobile in Nole Foglio 9 Particella 111 Subalterno 2 per la quota di 1/1 a favore ***OMISSIS***cod. fisc. ***omissis*** contro ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** e ***omissis***Cod. Fisc. ***OMISSIS*** con la precisazione che

.....

viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.

.....

il pignoramento viene trascritto per euro 1 03.713,03 oltre interessi e spese fino al soddisfo-
omissis) con sede in ***omissis***, quale mandataria di ***omissis***. con sede in ***omissis***

.....

Per le formalità di Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo e di Pignoramento immobiliare dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà

essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato, che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo

- 0,50% sul valore di ogni iscrizione

Si ricorda che per i diritti reali a favore di terzi, vincolo e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sugli immobili, i beni devono essere descritti con la nota riportata nell'atto di provenienza come sono pervenuti (Cfr. Allegato 2_Notaio).

Si rimanda agli elaborati allegati, e qui si riportano alcune note.

Da Atto di acquisto Notaio S. Benigni rep. nr. 18019/7582 in data 19 dicembre 2006

.....

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in via Mazzini civico n 30 già civico numero 26 elevato a tre piani fuori terra e munita di cortile interno composta da androne, sgombero, pensilina, ripostiglio e due camere piano terreno; ballatoio, bagno e due camere al piano primo e due camere al piano secondo poste alle coerenze via Mazzini, proprietà ***omissis***e proprietà Franzì

...

Foglio 9 numero 111 subalterno 2, Via Giuseppe Mazzini, piano T-1-2

.....

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

.....

- che in relazione all'esecuzione di alcune opere abusive è stata presentata al comune di Nole in data 29 giugno 1987 protocollo numero 2896 progressivo numero 0821635302 domanda di concessioni senatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n 467 e che è stato versato l'intero importo e l'oblazione pari a lire 139.000....

che in assenza di provvedimenti espressi di diniego di sanatoria, o comunque interlocutori, e non sussistono vincoli preclusivi al condono edilizia a norma degli articoli a 32-33 della legge 47/85 la

domanda deve intendersi accolta..... essendo decorsi i termini previsti dalla legge per la formazione del silenzio assenso.....

La parte venditrice come sopra costituita, in ogni caso si obbliga a definire a sua completa cura e spese e nel più breve tempo possibile, la suddetta pratica di condono, tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità e spese.

.....

La vendita è fatta ed accettata sotto la stretta osservanza dell'atto ricevuto dal notaio Levrero di Ciriè in data 22 febbraio 1974 debitamente registrato e dell'atto ricevuto dal notaio Gardini del 24 dicembre 1987 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare impegnandosi ad osservarlo e farlo osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, i cui Patti, clausole, condizioni e servitù si intendono qui per integralmente riportati e trascritti.

La vendita è inoltre fatta e accettata a corpo, con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attive e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova.

.....

Da Atto di compravendita Notaio Gardini rep. nr. 58312/1467 in data 24 dicembre 1987

.....

Terreno della superficie di metri quadrati 170 da restare distinto nella mappa dell'UTE con numero 111 del foglio 9 con entrostanti due porzioni di antico fabbricato tramediate da cortili di proprietà composte:

- La prima porzione (eretta per tre piani fuori terra e munita di cortili interno) da Androne, sgombero, pensilina, ripostiglio e due camere al piano terreno, da ballatoio, bagno e due camere piano primo e da due camere al secondo piano
- La seconda (eretta per un piano fuori terra con sovrastante sottotetto) da due camere al piano terreno ed è corrispondente sottotetto al piano superiore

Il tutto in unico corpo avente per confinanti in senso orario la via Mazzini, la via Garibaldi, proprietà Seita, il mappale 116 del foglio 9 (costituente cortile comune per diversi fabbricati) proprietà Bosio e proprietà ***omissis***.

L'entità compravenduta corrisponde alle seguenti unità immobiliari

La prima porzione di fabbricato già costituente parte di maggiore entità censita alla partita 249 come segue: foglio 9 numero 110/2 via Mazzini 26 piano secondo categoria A/5 Vani 2 rendita 248 nonché foglio 9 numero 110/1 via Mazzini 26 piano terra e piano primo categoria A5 Vani 5 rendita 620 a seguito di modello 44 registrato il 14 ottobre 1987 al numero 1602 e attualmente in corso di ricensimento presso il NCEU come segue foglio 9 numero 111 subalterno 2 via Mazzini 28 piano primo e secondo (consistenza e redditi da attribuire).

La seconda porzione già costituente l'entità censita alla partita 249 come segue: foglio 9 numero 111 via Mazzini 28 piano terreno categoria A4 Vani 2 rendita lire 288 a seguito di modello 44 registrato il 14 ottobre 1987 al numero 1603 e attualmente in corso di ricensimento come segue: foglio 9 numero 111 subalterno 1 via Mazzini 30 piani terreno e primo (consistenza e rendite da attribuire)

La vendita è stata fatta ed accettata a corpo sotto le clausole e condizioni di legge e d'uso.

La vendita In particolare è stata seguita sotto dichiarazione di conoscenza e di impegno di mantenimento - da parte dei compratori - di tutte le servitù attive e passive (anche e soprattutto di transito) esistenti e sinora praticate nonché di quelle statuite con l'atto di cui a rogito Notaio Levrero di Ciriè in data 22 febbraio 1974 trascritto a Torino 2 il 5 marzo 1974 ai numeri 7715 / 6628

Da atto di Vendita di locale in Nole e costituzione di servitù Notaio Levreo rep. nr. 9287/1531 in data 22 febbraio 1974

....

ciò premesso, in primo luogo i signori ***omissis*****omissis***per la proprietà e ***omissis*****omissis***per le sue ragioni di usufrutto vendono e cedono la signora ***omissis*** in ***omissis***che accetta una cantina posta al piano terreno del fabbricato suddetto formante unica unità immobiliare col numero 110 sub 1 del foglio 9 sopra descritto, sporgente verso il cortile della signora ***omissis*** e coerente con a mattina, sera, e notte la compratrice e a giorno ***omissis*****omissis***.

I venditori trasmettono l'acquirente il locale sovra descritto con tutte le annesse azioni, ragioni, servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel preciso stato di fatto e di diritto in cui si trova con la garanzia dall'evizione, garantendolo franco e libero da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti procedure fiscali in corso.

.....

Successivamente i signori ***omissis*** in ***omissis***quale proprietario di fabbricati siti in Nole in mappa al foglio 9 numero 876, 578, 120 e il relativo sito numero 119

i signori ***omissis*****omissis***e ***omissis*****omissis***quali proprietario e usufruttuario in parte del fabbricato sito in Nole sopra descritto foglio 9 numero 110 sub 1 e sub 2 (NDR attuale consistenza bene in esecuzione fg 9 part 111 sub 2)

.....

Premesso che la signora ***omissis*** in ***omissis***ha demolito parte il vecchio fabbricato esistente su parte il mappale 578 del foglio 9 e il fabbricato posto su parte del mappale numero 876 stesso foglio nonché la piccola cantina oggetto del presente atto;

Che su detto sito reso libero la signora ***omissis*** in ***omissis*** ha costruito nuovo fabbricato formato da tre piani fuori terra insistente su parte dei mappali 876,578 e 120 foglio 9 e sull'area già occupata dalla cantina in oggetto, in aderenza al fabbricato di signorri ***omissis*** e a fabbricato del signor....

.....

...I sig.ri ***omissis***, ***omissis***, Concedono alla sig.ra ***omissis*** in ***omissis***, che accetta di mantenere tutto il cornicione in cemento armato del tetto della sua casa nuova (NDR. attuale part 578) in modo che sovrasti oltre i limiti dei confini di proprietà (NDR attuale fg 9 patr 111 sub 2 per la porzione verso nord) per metri lineari uno sui tetti...e così per la lunghezza di metri otto e centimetri cinque sul fabbricato....

Detta concessione è subordinata, pena la decadenza, all'osservanza delle seguenti condizioni:

.....

1) qualora le parti concedenti o loro eredi o aventi causa a qualunque titolo intendessero sopra levare i loro fabbricati ovvero demolirli e riedificarli ad un'altezza tale da comportare che il cornicione del fabbricato di proprietà della signora ***omissis*** o i suoi successori o aventi causa, pregiudichi o ad ostacoli la realizzazione a perfetta regola d'arte di tali lavori, la medesima signora ***omissis*** resta obbligata, a semplice richiesta scritta di coincidenti o loro aventi causa a demolire integralmente del termine massimo di due mesi il cornicione che sovrasta la proprietà della controparte sopportando tutte le spese relative Ivi comprese quelle per le opere di ripristino dei manufatti latitanti

.....

c) riparazione e ripassatura della falda del tetto con pendenza verso il nuovo fabbricato della concessionaria sostituendo i coppi e orditura in legno vetusta e rimasta danneggiata per l'edificazione a lato e posa di una conversa in lamiera di rame dello spessore di millimetri 8/10 che funga da canale di gronda tra il muro del fabbricato della signora ***omissis*** e la falda del tetto dei signori ***omissis***; tale conversa oltre che costituire canale di gronda risvolta per cm 40 sotto i coppi della falda est dei concedenti e si incastra dal lato opposto per centimetri 5 il muro della signora ***omissis***;....

La manutenzione ordinaria e l'eventuale riparazione relative al punto c saranno a carico della signora ***omissis*** e di signori ***omissis*** in parti uguali e cioè delle due parti metà ciascuno.

.....

Inoltre, si ricorda che l'ingresso verso il cortile interno (fg 9 part 116 catastalmente definita corte, comune ai num 112 e 113 del foglio 9 e ad enti urbani senza ulteriore specifica, bene non interessato dalla presente esecuzione) avviene su porzione del bene in esecuzione per la parte oltre al testata sud, area posizionata immediatamente dopo il cancello del passo carraio, quindi a disposizione di più

proprietà, estranee alla procedura e non vi sono delimitazioni fisiche complete interne, con le proprietà confinanti.

Situazione edilizia

Con apposita comunicazione inoltrata all'Ufficio tecnico del comune di Nole, attraverso lo Sportello Unico dell'Edilizia, è stato richiesto la verifica dei titoli autorizzativi dell'immobile oggetto di esecuzione ed ogni eventuale documentazione utile rinvenibile, riferito allo stesso.

In accordo alle indicazioni del PRGC vigente, l'immobile è indicato, in Tav 6b centro storico e nuclei di antica formazione, all'interno del perimetro del limite del centro storico.

A titolo informativo sono stati tramesse nella richiesta i riferimenti citati nell'atto ultimo di compravendita atto di acquisto Notaio S. Benigni rep. n. 18019/7582 in data 19 dicembre 2006 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10 gennaio 2007 reg. gen./part. 1205/833:

.....

- Che la costruzione della porzione del fabbricato oggetto del presente atto, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - Che in relazione all'esecuzione di alcune opere abusive è stata presentata al comune di Nole in data 29 giugno 1987 prot. Nr. 2896, progressivo nr.0821635302 domanda in concessione in sanatoria ai sensi L 28 febbraio 1985 n.47 e che è stato versato l'intero importo dell'oblazione pari a lire 139.000 con versamento effettuato in data 29 giugno 1987 bollettino postale n. 236 presso l'Ufficio Postale di Nole;
 - Che in assenza di provvedimenti espressi di diniego di sanatoria, o comunque interlocutori e non sussistendo vincoli preclusivi al condono edilizio, a norma degli art. 32 e 33 della Legge 47/85, la domanda deve intendersi accolta ai sensi del 13 comma dell'art 35 della legge succitata, essendo decorsi i termini previsti dalla Legge per la formazione del silenzio-assenso;
 - Che relativamente a quanto sopra alienato e sue parti comuni non sono state effettuate altre opere di costruzione, trasformazione o mutamento in contrasto con le norme edilizie e garantiscono pertanto la piena commerciabilità di quanto trasferito
- La parte venditrice, come sopra costituita, in ogni caso, si obbliga a definire a sua completa cura e spese e nel più breve tempo possibile, la suddetta pratica di condono, tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità e spese.

Dalle ispezioni non esistono in archivio comunale documenti riguardo dichiarazioni di agibilità, Attestati di prestazioni energetica, qualsiasi documentazione riguardo gli impianti di ogni tipo, progetto o collaudo strutturale, Certificati di regolare esecuzione.

In riferimento alla documentazione resa visibile, l'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche:

1. Nulla osta prot nr. 1543 in data 12 settembre 1972 (Sig. ***omissis*****omissis***)
 - Lavori di sistemazione interna del primo piano della tettoia sita in Via Mazzini fg 9 part 110 (costruzione di muretto in mattoni per la formazione del bagno)
 - Messa in posa di una porta e di una finestra
 - Costruzione di un solaio a tavelloni su putrelle
 - Messa di posa di un pavimento in gres
 -

2. Autorizzazione n. 18/86 in data 12 marzo 1986 per nuovo modiglione al balcone (sostituzione) con inizio lavori in data 04 aprile ed ultimazione in data 08 aprile 1986 (Sig. ***omissis*****omissis***)

3. Condono edilizio L 47/85 (Sig. ***omissis*****omissis***) presentato in data 29 giugno 1987 prot 2896 per costruzione fabbricato di pertinenza all'abitazione.

Nella pratica agli atti è indicato che manca la certificazione di idoneità statica (cfr. sollecito prot 612 in data 20 giugno 1989 e prot. 1583 in data 06 marzo 1999), quindi non è rilasciata la concessione/autorizzazione in sanatoria, il condono non è stato correttamente finalizzato.

La sanatoria interessa porzione di fabbricato complementare e pertinente all'adiacente fabbricato civile unifamiliare sito in Via Mazzini 28/30 fg 9 part 110 e 111/parte.

Dalla relazione descrittiva agli atti:

.....

L'abuso consiste nella realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra posto a giorno del fabbricato civile, ad uso complementare, dove al piano terra trova ubicazione un androne con adiacente scala, ripostiglio ed a lato pensilina e pollaio ed al piano primo un ballatoio con adiacente bagno.

....

I lavori sono terminati entro 1960

La documentazione fotografica della sanatoria testimonia la presenza del pollaio e della pensilina verso il cortile interno.

La pensilina è addicente all'attuale area interna con passo carraio,

4. Permesso di costruire nr. 110/11 (Sig. L. Le ***omissis***) per sistemazione intonaco e tinteggiatura facciata in Via Mazzini 28 – Permesso non ritirato

5. Ordinanza n. 46 del 20 giugno 2023 di Demolizione di lavori – Opere attuate in assenza di permesso di costruire (Sig. L. Le ***omissis***e Sig. ***omissis***) quali la tettoia aperta su tre lato (cfr. Allegato 2_Pratiche edilizia con ripresa del manufatto in oggetto con autovettura parcheggiata)

.....

Ricovero dell'automezzo di proprietà

.....

Con relativa relazione di servizio per accertamento di esecuzione delle opere in data 07 settembre 2023, con avvenuta demolizione della tettoia e della canna fumaria del barbecue.

E' specifica che il battuto di cemento sottostante rientra in edilizia libera.

Tale ordinanza e relativa doc. fotografia conferma che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (non sono presenti nella realtà il pollaio e una pensilina, come già anticipato in relazione descrittiva).

Inoltre sempre in riferimento alla particella Catasto Terreni fg 9 Part 111 su cui l'immobile in oggetto insiste insieme ad altri beni non in esecuzione, si ha avuto nota del Permesso di costruire protocollo comunale in data 22 luglio 2009 per recupero all'uso abitativo del sottotetto nonché miglioramenti igienico funzionale in immobile Ubicato in via Mazzini 26/a (immobile definito precedentemente g 9 part 111 sub 1 ora sub 103, limitrofo al bene in esecuzione verso sud)

Dalla relazione descrittiva:

.....

L'edificio in oggetto risulta dalla mappa catastale e da scheda catastale numero 1603 del 14 ottobre 1987 censito il foglio 9 numero 111 sub 1 con terreno allegato in proprietà, consistente in una porzione del cortile e soggetta al passaggio comune.

Successivamente i proprietari dell'edificio di cui al numero 111 sub 1 vendettero ai confinanti mappale 110 la proprietà (edificio e porzione del cortile) pertanto tutta la proprietà assunse il numero di mappale 111 (edifici e porzione di cortile) porzione che diventò comune e due edifici, mantenendo però il passaggio comune

.....

Nell'atto di acquisto del 18 giugno 2008...il notaio riportava soltanto la vendita dell'edificio mappale n. 111 sub 1, senza riportare la comproprietà di cortile comune dell'altro edificio 111 (prima 110)

.....

I beni presentano difformità catastali ed edilizie (assenza al piano terra, del pollaio e della pensilina indicati in planimetria catastale e nella pratica di condono, presenza nella realtà di una veranda perimetrale lungo i lati aperti del ballatoio e balcone al piano primo senza riferimenti agli atti, collegamenti interni tra le camere al piano primo e secondo non indicati in nessuna documentazione, balcone del piano lungo la via crollato o demolito) oltre alla non definizione del condono dell'anno 1987 per la mancata consegna della Perizia statica richiesta.

Non avendo avuto modo di avere informazioni dirette dalla proprietà sulla realizzazione delle irregolarità e loro data di esecuzione si ipotizza in accordo all'attuale legislazione, una pratica di SCIA in sanatoria,

Rif. Testo Unico Dell'edilizia Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed smi.

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

Da confermare in fase di effettivo svolgimento, senza poter garantire il buon esito della procedura per gli interventi, anche in accordo alla normativa vigente all'atto dell'incarico.

Inoltre essendo presente una parte strutturale, sarà compito del professionista incaricato oltre alla pratica urbanistica-edile, la verifica del manufatto oggetto di condono e se reputata idonea, la presentazione di idonea pratica strutturale completa di denuncia, asseverazione a seguito della procedura di accertamento delle violazioni ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, riferita ad opere strutturali già realizzate, relazione illustrative e collaudo.

Si deve tenere presente che l'aggiudicatario, al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria da parte del competente Ufficio comunale, o opere non reputate idonee alla loro conservazione dal professionista incaricato della relativa sanatoria, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari ed il ripristino dello stato di fatto autorizzato.

Rif. Testo Unico Dell'edilizia Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed smi.

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

La pratica dovrà essere poi completata con idoneo aggiornamento catastale, che potrebbe portare anche alla formazione di una diversa consistenza e relativi riferimenti/frazionamenti.

Tale difformità edilizia è valutata, come prestazioni di pratica, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

L'eventuale importo lavori è escluso in quanto gli stessi potranno essere ipotizzati dopo idonea fase di rilievo e progetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito - cfr. descrizione precedenti paragrafi per la corretta consistenza del bene:

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani
Superficie catastale Totale: 189 m² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m² Rendita Euro 216,91 Piano
T-1-2

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111

Esame consistenza dell'intera proprietà in esecuzione, in base ai dati a disposizione, S. E. & O, per una successiva valutazione a corpo

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Abitazione	86,0	134	1	134	1+2+3 p.f.t.
Androne - Ballatoio Abitazione	32,5	32,5	0,33	10,725	1+2 p.f.t.
Balconi	8,0	8	0,25	2	2+3 p.f.t.
Abitazione - locali di servizio	9,5	12	0,5	6	1° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				152,73	

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati, alla verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione geografica ed alle condizioni di accesso, alla loro esposizione e destinazione d'uso, alla consistenza e confini, alle condizioni di manutenzione e di finitura, all'andamento del mercato immobiliare, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima, per una valutazione a corpo,

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti azioni e ragioni servitù attive passive pertinenze accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili alienati che vengono trasferiti nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano e come all'attuale proprietà sono pervenuti (cfr. paragrafo formalità e descrizione difformità edilizie ed catastali)

Lotto unico	
(A4 abitazione di tipo popolare) fg 9 part 111 sub 2 pari m ² commerciali	152,73

Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 565,00
Stima provvisoria fg 9 part 111 sub 2	€ 86 289,6
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 20% per difformità edilizie (condono non finalizzato e opere abusive) e catastali, situazione dello stato di fatto	€ 25 886,9
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata	€ 60 402,74
Che si arrotonda a € 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00)	

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- I beni presentano difformità catastali ed edilizie (cfr. Descrizione), con una pratica non finalizzata per mancanza di consegna della Perizia statica
- Beni abbandonati dalla Proprietà e la stessa irreperibile
- No continuità trascrizioni per mancanza accettazione tacita eredità
- No continuità catastale

CONCLUSIONI

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.

Ivrea (To), li 11 novembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gera Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

Al fine della vendita delle proprietà oggetto della presente relazione estimativa viene riportato di seguito un prospetto riepilogativo

Lotto unico

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 62/2024

Comune di Nole (To)

Il pignoramento è per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero lotto
Proprietà intestata a due comproprietari per l'interno, comproprietari in regime di comunione legale dei beni (Cfr. Annotazione Tribunale di Ivrea in estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Valore a corpo pari a € 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00)

Rif, catasto fabbricati fg 9 part 111 sub 2

Nel comune di Nole, in Via Mazzini, fabbricato residenziale identificato

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani
Superficie catastale Totale: 189 m² Totale: escluse aree scoperte**: 185 m² Rendita Euro 216,91 Piano T-1-2

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111

con sviluppo in planimetria a forma di elle, composto da parte a tre piani fuori terra (oltre sottotetto a nudo tetto) per la porzione perpendicolare alla via, porzione libera sul lato verso la via ed in parte verso il cortile interno, da porzione a due piani fuori per la parte parallela ad essa, porzione libera su tre lati.

(piano terra) acceso pedonale dal numero civico 28, androne di ingresso, due camere (cucina e sala), sgombero di ridotte dimensioni ubicato sotto la rampa di accesso al piano primo, vano di ripostiglio con gabinetto, porzione di cortile interno, con area in corrispondenza all'accesso carraio verso l'interno dell'isolato, ad uso di proprietà escluse dalla presente esecuzione.

Come nota, si riporta che il passo carraio è indicato con il numero civico Via Mazzin nr. 30.

(piano primo) ballatoio con sbarco della scala di accesso, balcone, due camere da letto e locale di servizio igienico.

Camere e bagno non sono contigue ma si raggiungono attraverso il ballatoio.

(piano secondo)

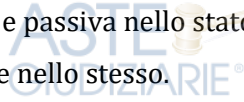


Livello accessibile con scala non in continuità del collegamento verticale dal piano terra al piano primo, scala che conduce alla testata del balcone del prospetto sud, e, da qui, verso due camere da letto

Sopra il piano secondo vi è un Livello sottotetto non accessibile

I beni presentano difformità catastali ed edilizie.

Come riportato nell'atto di provenienza, la vendita è fatta ed accettata a corpo con ogni dipendenza pertinenza, servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova, e con le condizioni riportate nello stesso.



Allegato 1

- Documentazione fotografica

Allegato 2

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Pratiche edilizie UT
- Notaio
- Residenza con estratto per riassunto dell'atto di matrimonio