

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione - Fallimentare

Fall.to N.36/2016: “ [REDACTED] ”

Ill.mo Sig. G.D Dott. Bruno Conca

Curatore Fall.re: Dott. Laura Zucchetto

Premesso:

- che il tribunale di Ivrea nella persona del giudice delegato ha incaricato il sottoscritto arch. Marina Deabate quale perito della procedura fallimentare n. 36/2016 con denominazione: [REDACTED]
- che preliminarmente alla stesura della presente stima la scrivente ha preso visione:
 - * della documentazione catastale in atti;
 - * della documentazione urbanistica relativa;
 - * degli atti di provenienza degli immobili;
 - * e più in generale di tutta la documentazione utile a redigere le stime.
- che sono state inoltre effettuate ricerche e approfondimenti di natura catastale e ipotecaria e sono stati effettuati sopralluoghi di tutti i fabbricati e terreni in capo al procedimento.

Premesso inoltre:

- * che in data 09/05/2018 era stata presentata una prima stesura della presente perizia;
- * che conseguentemente alle sentenza di revoca di compravendita numero di repertorio 823/2018 sono tornati in capo a [REDACTED] svariati immobili e terreni

si espone, a integrazione e parziale modifica della precedente perizia, quanto segue:

INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA DEI FABBRICATI

A) Identificazione catastale beni immobili

La fallita risulta proprietaria di svariati immobili e terreni nella Città Metropolitana di Torino la cui identificazione catastale risulta essere la seguente:

1. Immobile in **Baldissero Canavese** in via Pramonico 11 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese al foglio 6 mapp. n. 355, sub.3,4,102,103;



2. Immobile in **Bairo** in via Principe Tommaso 4 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bairo al foglio 4 mapp. n. 982/984;
3. Immobile in **Baldissero Canavese** in via Pramonico scn censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese al foglio 9 mapp. n. 27;
4. Immobile in **Baldissero Canavese** in via Pramonico scn censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese al foglio 9 mapp. n. 134;

5. Terreni:

- siti in Baldissero Canavese (TO) censiti al Catasto Terreni di Baldissero Canavese al:

- F. 10 PARTICELLE 11/156/20/21/22/25/26/285/290/293;
- F. 14 PARTICELLA 67;
- F. 15 PARTICELLE 163/198/96;
- F. 16 PARTICELLE 165/19/198/23;
- F. 3 PARTICELLA 390;
- F. 5 PARTICELLE 180/181/182/183/184/185/186/190/191/ 192/193/194/195/264/272/
273/279/280/281/282/283/284/291/292/ 311/312/313/ 314/328/9;
- F. 6 PARTICELLE 242/243/252/254/255/360/51/53/85;
- F. 9 PARTICELLE 1/20/37/45/57/58/59/60/75/26/29/17/18/24/25/31/51/52/53/54/109/125;

- siti in Torre Canavese (TO) censiti al Catasto Terreni di Torre Canavese al:

- F. 8 PARTICELLA 1;
- F. 7 PARTICELLA 71
- F. 23 PARTICELLE 11/135

- i siti in Bairo censiti al Catasto Terreni di Bairo al:

- F. 1 PARTICELLA 291;
- F. 4 PARTICELLA 246;
- F. 5 PARTICELLA 324;
- F. 6 PARTICELLE 388/387/249;
- F. 7 PARTICELLE 282/289/290/592;
- F. 9 PARTICELLA 197.



B) Descrizione sommaria degli immobili

B.1. Immobile sito in Baldissero Canavese in via Pramonico 11

(N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103)

B.1.1. Descrizione sintetica e stato di conservazione

Il compendio immobiliare, sito in via Pramonico 11, in un area scarsamente urbanizzata, comprende un fabbricato di tipo rurale tradizionale presumibilmente edificato tra la fine '800 e l'inizio '900, recentemente ristrutturato (intorno agli anni 2000) a due piani fuori terra oltre piano interrato e due annesse tettoie aperte con annesso terreno a giardino privato.

Il fabbricato principale, in ottime condizione statiche, presenta struttura portante in muratura tradizionale, orizzontamenti voltati e tamponamenti in laterizio.

La copertura a falde inclinate ha struttura lignea con manto in coppi piemontesi, sia la struttura che il manto e la faldaleria appaiono ad una prima analisi visiva senza particolari problematiche di degrado.

Le finiture sono in generale in buono stato di conservazione, non appaiono segni di infiltrazione di acque meteoriche; i serramenti recentemente sostituiti sono in legno con vetri a camera, i pavimenti del piano terreno sono pietra, mentre al piano secondo sono in legno probabilmente coevi all'epoca di costruzione del manufatto.

Le superfici voltate, tutte intonacate fatta esclusione per il locale cantinato, non presentano decorazioni pittoriche e/o in rilievo.

Gli impianti sembrano essere tutti funzionanti: in particolare l'impianto riscaldamento è autonomo a gas con radiatori a colonna; l'impianto idrico-sanitario è funzionante in tutti i servizi igienici presenti e l'impianto elettrico è interamente sottotraccia con frutti ad incasso.

Nulla si è in grado di riferire circa la loro conformità alla normativa vigente.

Si allegano alcune fotografie delle parti esterne e degli ambienti interni dell'edificio sopra descritto.

B.1.2. Consistenza

Abitazione principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato	cantina	1 vano
terreno	abitazione	3 vani
	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori (<i>disimpegno e vano scala</i>)	2 vani
primo	abitazione	2 vani
	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori (<i>disimpegno, vano scala</i>)	1 vano



Tettoie e magazzini		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
terreno	Tettoia aperta	1
	magazzino	1 vano
Piu area a verde e camminamenti pavimentati a servizio del fabbricato		

B.1.3. Superfici

La superficie commerciale ivi riportata è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura:

- * fabbricato principale circa mq 220
- * Tettoie e magazzini circa mq 88
- * Area verde circa mq 743

B.1.4. Situazione urbanistica

L'edificio è sito in via Pramonico 11 in una zona scarsamente urbanizzata nel comune di Baldissero Canavese che nel P.R.G.C. vigente al momento della stesura della presente perizia di stima è compresa nelle tavole di piano tra le aree di "interesse ambientale, documentario e tipologico" per le quali è concesso quale intervento edilizio il risanamento conservativo. Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. individuano le destinazione d'uso quale residenziale.

B.1.5. Vincoli

L'edificio non è soggetto a vincoli specifici.

B.1.6. Coerenze

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: via Pramonico, via Torre, mappali censiti al Fg 6 mapp. 159, 35, 350.

B.1.7. Descrizione e conformità catastale

L'Immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese in via Pramonico 11:

- PIANI S1-T – 1: foglio 6 part. n. 355, sub. 102, in categoria cat. A/4 classe 1, consistenza vani 3, rendita € 65,07 (vd. visura in allegato).
- PIANI T-1: Foglio 6 part. n. 355, sub. 103, in categoria cat. A/4 classe 1, consistenza vani 5, rendita € 108,46 (vd. visura in allegato).
- P.T: foglio 6 part. n. 355, sub. 4, in categoria cat. C/7 classe U, consistenza 54mq, rendita € 17,29 (vd. visura in allegato).



- P.T: foglio 6 part. n. 355, sub. 3, in categoria cat. C/2 classe U, consistenza 34mq, rendita € 42,14 (vd. visura in allegato).

In base ai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta conforme alle relative schede catastali

B.1.8. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di [redacted] pervenuta in forza di successione di [redacted] deceduto il [redacted] di cui alla dichiarazione di successione ufficio territoriale di [redacted]

- [redacted] proprietario al 50% dell'immobile
- [redacted] proprietaria al 50% dell'immobile

B.1.9. Esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L' Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile oggetto della presente relazione è stato redatto dall' Arch. MANUELA BERTO e risulta trasmesso al SICEE (Sistema informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici) in data 10/03/2014. Codice A.P.E. .2014 102165 0002/2014 102165 0003.

B.1.10. Stato di occupazione

Durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi, ma unicamente occupata da alcuni arredi.

B.1.11. Conformità edilizia

Il compendio edilizio esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni e/o autorizzazioni edilizie e/o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare.

B.1.12. Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

- a) Nota di iscrizione 560_2014
TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA iscritta al registro generale al n. 6532, Registro particolare n. 560 Presentazione n.11 del 20/10/2014 costituzione di ipoteca a garanzia di debito notaio FAVRE GIOVANNI.
CAPITALE: € [redacted]
- b) Nota di iscrizione 129_2015
TITOLO: IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2012 Numero di repertorio 893, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Codice fiscale 81019670025, sede BIELLA
FAVORE: [redacted]



CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE: € [REDACTED]

c) Nota di iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

B.2. Edificio sito in Bairo in via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U fg. 4 mapp. 982)

B.2.1. Descrizione sintetica e stato di conservazione

La proprietà comprende parte di un fabbricato di origine settecentesca collocato nel centro urbano in via Principe Tommaso a quattro piani fuori terra (di cui uno è rappresentato da uno spazio sottotetto) e da un piano interrato oltre a da due porzioni di tettoia aperta adibita a magazzino perpendicolari al fabbricato principale e da uno spazio giardino/cortile interno adiacente all'attuale asilo pubblico del Comune di Bairo.

Il cortile/giardino, oggi essenzialmente abbandonato si affaccia libero verso valle, mentre è delimitato su tre lati, dal fabbricato principale, dalle tettoie/magazzino ad esso afferenti e da una muratura di confine verso a scuola municipale.

L'accesso principale alla proprietà avviene dalla strada verso il cortile da un passo carraio facente parte di un'altra proprietà e in comune con l'asilo pubblico, l'ingresso ai vani è possibile da una scala comune accessibile dal cortile.

Per quanto riguarda l'edificio principale (che si presenta nelle sua forma originale e sembra non aver mai subito manomissioni o interventi di manutenzione e/o consolidamento recenti), la struttura verticale è interamente in muratura portante intonacata con solai voltati al piano terreno e solai lignei cassettonati ai piano primo e secondo (decorati al piano nobile), la copertura è lignea con manto in coppi alla piemontese.

Le condizioni statiche delle murature e delle volte sono discrete mentre le parti lignee appaiono in grave stato di degrado, gravi lacune e carenze strutturali si evincono già da una prima analisi visiva per quanto riguarda la copertura.

Le finiture sono in cattivo stato: gli intonaci risultano decoesi, anche a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche; le pavimentazioni, principalmente in cotto, ai piani superiori presentano avvallamenti e fratture; i serramenti lignei, sebbene di ottima fattura, non sembrano essere recuperabili e la faldaleria non garantisce più il corretto smaltimento delle acque.



Il fronte verso cortile presenta balconi “a ballatoio” in legno e pietra al piano primo e interamente lignei (in precarie condizioni statiche) al piano secondo.

I bassi fabbricati prima citati, non presentano alcun valore architettonico e necessitano di una messa in sicurezza della coperture esistenti (lignee con manto in coppi).

Tutti gli impianti non sono funzionanti.



B.2.2. Consistenza

fabbricato principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato	cantina	1 vano
	Locali accessori – vano scala	1 vano
terreno	abitazione	3 vani
	Locali accessori (<i>disimpegno e vano scala</i>)	2 vani scala + disimpegno
primo	abitazione	5 vani
	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori – vano scala	1 vano
secondo	abitazione	2 vani
	Locali accessori – vano scala	1 vano
sottotetto	Sottotetto non abitabile	
Tettoie e magazzini		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
terreno	Tettoia	1

B.2.3. Superfici

La superficie totale della proprietà è di circa 320 mq.

La superficie commerciale ivi riportata è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura.

B.2.4. Situazione urbanistica

L'edificio si localizza in via Principe Tommaso 4 all'interno del centro storico di Bairo. L'area su cui insiste l'edificio viene identificata dal P.R.G.C., come ambito urbano di antica formazione e gli interventi edilizi ammessi sono il restauro e il risanamento conservativo (vd. allegato) le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva direzionale, socio-assistenziale.

B.2.5. Vincoli

L'edificio non è soggetto a vincoli specifici.



B.2.6. Coerenze

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: via Principe Tommaso, vicolo Pistono, altra proprietà.



B.2.7. Descrizione e conformità catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bairoin via principe Tommaso 4:

- PIANO TERRENO foglio 4 mapp. n. 982 in categoria C/7 classe U, consistenza 52 mq, rendita 71,17. (vd. visura in allegato)
- PIANI: S1-T-1-2-3: foglio 4 mapp. n. 984 in categoria A/4 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 401,29. (vd. visura in allegato)

In base ai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta conforme alle relative schede catastali

B.2.8. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di [REDACTED] pervenuta in forza di successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] di cui alla dichiarazione di successione ufficio territoriale di [REDACTED]

- [REDACTED] proprietario al 50% dell'immobile
- [REDACTED] proprietaria al 50% dell'immobile

B.2.9. Esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L'immobile risulta privo di attestato di certificazione energetica.

B.2.10. Stato di occupazione

Durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi.

B.2.11. Conformità edilizia

Il compendio edilizio esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni e/o autorizzazioni edilizie e/o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare.

B.2.12. Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

a) Nota di iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]



B.3. Compendio immobiliare di Villa Oddone sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn - fabbricato principale (N.C.E.U. fg. 9 mapp. 27)

B.3.1. Descrizione sintetica

Villa Oddone rappresenta uno dei beni immobiliari di pregio del comune di Baldissero Canavese un agglomerato di modeste dimensioni della Città Metropolitana di Torino.

Il compendio immobiliare in oggetto è stato edificato alla fine dell'ottocento dalla famiglia Oddone dopo la vendita della famiglia del Castello di Baldissero Canavese all'ingegnere navale e ammiraglio Giacinto Pullino. Nel Settecento, infatti, prima i Ripa di Meana poi gli Oddone di Feletto avevano abitato il castello, che nel 1825 ebbe ad ospitare anche Carlo Felice di Savoia.

La villa è collocata all'interno di un ampio parco (vedi perizia terreni di cui al fg. 9 mapp.26/31) disegnato quasi come un giardino "all'italiana" dove trovano posto alberi secolari, siepi disegnate e aiuole disegnate, vialetti e percorsi in acciottolato oltre ad alcuni elementi architettonici scenografici quali scalinate e terrazze panoramiche.

Alla villa si accede pedonalmente dalla strada Provinciale Pramonico tramite una scalinata collocata all'interno di una piccola "torre" terrazzata completamente naturalizzata da una spessa coltre di rampicanti o da un accesso carrabile che attraverso una strada sterrata che costeggia un bel muro di pietra listato in mattoni arriva ad una cancellata posizionata "a monte" della villa.

Il restanti lati del giardino sono circondati da una recinzione di nuova edificazione in rete metallica che non corrisponde al confine storico del parco.

Il fabbricato ha una pianta ad "L" e consta di due piani fuori terra più un seminterrato ed un sottotetto ad oggi non abitabile ma in parte sicuramente recuperabile ad abitazione.

Il fronte principale presenta un ingresso pavimentato-terrazzato a cui si accede con uno scalone, un tipano aulico corona il lato corto e la terrazza del piano primo copre e disegna l'ingresso principale. Una graziosa torretta ne completa il disegno generale.

I restanti fronti di più semplice geometria presentano ulteriori accessi di servizio, in particolare dal fronte ovest si accede al piano seminterrato da un suggestivo "passaggio" attraverso una cortina di verde, la parte di facciata che "apre" il piano seminterrato delimitata da una cornice marcapiano è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni "a vista" e presenta aperture disegnate da cornici geometriche in mattoni.

La struttura del fabbricato è in murature portante e solai voltati in mattoni, tutte le facciate sono intonacate con una cornice marcapiano a livello del piano primo e un cornicione a disegno che chiude le falde di copertura in tegole marsigliesi. La struttura del tetto è lignea con falsi puntoni e travi di colmo. La copertura non è coibentata.



I serramenti sono in legno verniciato di buona fattura con vetri semplici, tutti presentano persiane alla piemontese e in parte scuri interni in legno.

All'interno buona parte delle porte di camera sono in legno disegnato con cornici e pannelli geometrici.

All'interno le coperture dei vani principali presentano volte a vela o a botte, alcune decorate a semplice disegno geometrico, le pareti del piano terreno e primo sono decorate con lesene e cornici in tinta; alcune delle volte del primo piano sono realizzate in cannicciato.

I pavimenti dei piani nobili, terreno e primo, nelle camere sono in massima parte in legno e realizzati a disegno: riquadri, intarsi e cornici li caratterizzano; i disimpegni presentano pavimenti in classiche "cementine" piemontesi, al piano seminterrato i pavimenti sono in "cementine", in piastrelle di cotto o in cocciopesto, al piano sottotetto sono in piastrelle di cotto o non pavimentate.

La scala di accesso ai piani ha pedata in pietra e alzata semplicemente intonacata.

La torretta presenta una terrazza panoramica alla quale si accede tramite una scala in legno in parte interna e in parte in copertura.

Nelle stanze sono presenti alcuni arredi fissi: camini, mantovane, ... e alcuni arredi recenti di scarsissimo valore.

B.3.2. Stato di conservazione

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- strutture;
- facciate, coperture e finiture esterne in genere;
- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianti;
- aree esterne di pertinenza.

struttura: il paramento murario e gli orizzontamenti dalla semplice analisi visiva non presentano segni di dissesto e/o criticità di carattere statico.

facciate: sulle facciate esterne sono presenti alcune situazioni di limitata entità di degrado degli intonaci e esfoliazione delle pitture causate dall'umidità, le decorazioni sono discretamente conservate considerando il normale degrado dovuto all'invecchiamento.

coperture: il manto di copertura e le gronde in acciaio zincato sono state rifatte in epoca recente e a parte in una zona adiacente alla scala per quanto rilevabile dal sopralluogo sottotetto le falde non presentano infiltrazioni. Sono invece obsolete le cadute (pluviali);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pavimenti: lo stato manutentivo e conservativo delle pavimentazioni in legno é discreto e le medesime ad una prima analisi visiva appaiono perfettamente recuperabili, così come le pavimentazioni in cotto e in cementine;

pareti e soffitti: lo stato conservativo delle pareti e soffitti risulta buono, non sono presenti segni di umidità o di relativo degrado degli intonaci, a parte il sopracitato locale al piano primo adiacente alla scala;

infissi esterni: considerata l'epoca di realizzazione sono in discreto stato di conservazione, non vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, la parte in legno appare recuperabile anche se si sottolinea che gli infissi non presentano le caratteristiche di spessori e/o disegno necessarie alla sostituzione degli esistenti vetri con delle vetrazioni a camera coibenti termicamente.;

infissi interni: le porte interne di pregio si presentano in stato buono stato di conservazione;

Le reti impiantistiche presenti nell'edificio sembrano datate e per quanto si è potuto verificare, non a norma di legge e interamente funzionanti.

parti esterne: le due terrazze al piano terreno e primo se pur non presentino segni di reale dissesto sono in cattivo stato manutentivo e nella terrazza sovrastante la torretta sono state rimosse le necessarie barriere parapetto.

B.3.3. Consistenza

Il fabbricato consta di un piano seminterrato e due piani fuori terra più sottotetto agibile con le seguenti destinazioni d'uso:

Abitazione principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
Seminterrato		
vani non abitabili	Cantina, legnaia, locale impianti	3
vani	Cucina, soggiorno, 2 ripostigli	4
scala	Scala accesso al piano superiore	1
disimpegno	Corridoio e atrio	2
terreno		
vani	4 camere, soggiorno	5
servizi igienici		1
scale	scala accesso ai piani superiori e al piano seminterrato	1
disimpegno		1
terrazzo		1
primo		
vani	4 camere, soggiorno	5
servizi igienici		1
scale	scala accesso ai piani inferiori e scala accesso al piano	2
disimpegno		1
terrazzo		1
secondo		
vani non abitabili	3 locali sottotetto e 2 ripostigli	4
scala	scala accesso al piano primo	1
disimpegno		1



B.3.4. Superfici

La superficie commerciale ivi riportata è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura.

Abitazione principale		
piano	SUL circa	mq commerciali circa
seminterrato		
Cantina	24	12
legnaia	30	15
Cucina	47	47
soggiorno	50	50
vano scala	6	3
disimpegno	16,50	8,25
disimpegno	25,60	12,80
locale impianti	12,30	6,15
ripostiglio	7,8	3,9
ripostiglio	3	1,5
terreno		
camera 1	25,50	25,5
camera 2	21,50	21,5
camera 3	25	25
camera 4	43,70	43,7
soggiorno	50	50
servizio igienico	9	9
scala	18,50	9,25
disimpegno	29	14,50
terrazzo	49	4,90
primo		
camera 1	25,50	25,5
camera 2	21,50	21,5
camera 3	25	25
camera 4	43,70	43,70
soggiorno	50	50
servizio igienico	9	9
scala	18,50	9,25
disimpegno	29	14,50
terrazzo	17	1,7
secondo		
sottotetto 1	49	12,25
sottotetto 2	65	16,25
sottotetto 3	53,80	13,45
ripostiglio	17,50	4,375
ripostiglio	9,50	2,375
scala	8	4
disimpegno	19,40	4,85
TOTALE		620,65



B.3.5. Situazione urbanistica

L'edificio è collocato in una area contrassegnata nel PRGC di Baldissero Canavese ad oggi in vigore del Comune come VP: area a parco privato, la destinazione d'uso propria del fabbricato è residenziale.

B.3.6. Vincoli

L'edificio non è soggetto a vincoli specifici.

B.3.7. Coerenze

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: l'edificio è collocato all'interno del mappale di cui al F. 9 part. 26.

B.3.8. Descrizione e conformità catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Baldissero Canavese** in VIA PRAMONICO, SNC Piano T-1 - 2-3: Fg 9 mapp. n. 27 in categoria A/8 classe 1, consistenza 18 vani, rendita € 3.513,97.

L'immobile risulta conforme alle relative schede catastali

B.3.9. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio

L'immobile è tornato in capo a [REDACTED] per una quota pari al 50% dopo la resa inefficacia della vendita di cui alla trascrizione 6345/5268 del 20/09/2012 e di conseguenza della vendita n. 4706.1/2015 del 02/09/2015 a seguito di sentenza di revoca di compravendita numero di repertorio 823/2018 del 23/01/2018 (vd. allegato).

Il restante 50% rimane di proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza di Volume: 1T COMPRAVENDITA (n. 4706.1/2015) da [REDACTED] che aveva acquisito l'immobile da [REDACTED] in forza di atto di COMPRAVENDITA n. 5268.1/2012 del 18/09/2012

L'immobile era stato acquisito da [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito Notaio ROSANI Emma in data 18/12/1990 rep. 637869 (vd. trasc. In allegato n. 02).

B.3.10. Esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L' Attestato di Certificazione Energetica è stato redatto dall'Arch. Ramona Ruspino, nel 2012, codice A.P.E. 2012 102640 0034.

B.3.11. Stato di occupazione

Durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi, ma unicamente occupata da alcuni arredi.



B.3.12. Conformità edilizia

Il compendio edilizio esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono stati reperite licenze, concessioni e/o autorizzazioni edilizie e/o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare.

B.3.13. Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

a) Nota di Iscrizione n. 246_2012

TITOLO: IPOTECA iscritta al registro generale al n. 2493, Registro particolare n. 246 Presentazione n. 36 del 24/04/2012 ipoteca derivante da decreto ingiuntivo ATTO GIUDIZIARIO in data 04/04/2012 Numero di repertorio 9443/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO,

FAVORE: [REDACTED] Domicilio ipotecario [REDACTED] - AVV. PROF. P. TOSI, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE: [REDACTED] Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € [REDACTED]

b) Nota di trascrizione n. 422_2015

TITOLO: SENTENZA INEFFICACIA PARZIALE A PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI AOSTA IN DATA 07/12 /2015, RUBRICATA AL N. 422/2015 E PUBBLICATA IL 09/12/2015 NELLA CAUSA ISCRITTA AL RUOLO N. 312/2014 RG, CON LA PRECISAZIONE CHE GLI EFFETTI DELLA SENTENZA DEVONO ESSERE ESTESI A FAVORE DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

FAVORE: DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [REDACTED]

B.4. **Compendio immobiliare Villa Oddone – fabbricato di servizio**

annesso sito in Baldissero Canavese via Pramonic, scn (N.C.E.U. fg 9

mapp. 134)

B.4.1. Descrizione sintetica

Il fabbricato rurale a servizio di Villa Oddone un tempo adibito a casa del custode e rimessa consta di due piani fuori terra ed è parzialmente cantinato.

Di semplice fattura presenta una struttura in muratura portante in mattoni, solaio a copertura del piano terreno in "volterane" (voltini di putrelle e mattoni) nelle parti abitate e in putrelle metalliche e assito di

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



legno nelle rimesse; il piano primo presenta l'intradosso del solaio di copertura piano, la copertura a due falde presenta struttura lignea e manto in marsigliesi non coibentato.

Le cantine presentano murature mista di pietrame e mattoni "a vista" e volte a botte in mattoni a vista con tessitura a correre, i locali sono su terra cioè non pavimentati.

La facciata principale è intonacata e presenta al piano terreno due ampie arcate chiuse da portoni in legno di accesso alle rimesse e l'accesso all'abitazione, al piano primo è presente una balconata in struttura e parapetto lignei.

I serramenti esterni ed interni sono lignei, le pavimentazioni delle camere sono nella maggior parte in piastrelle di cotto e piastrelle "in graniglia", la scala ha pedate lignee.

B.4.2. Stato di conservazione

Il paramento murario e gli orizzontamenti del fabbricato dalla semplice analisi visiva non presentano segni di dissesto e/o criticità di carattere statico.

Nelle facciate esterne sono presenti alcune situazioni di limitata entità di degrado degli intonaci e esfoliazione delle pitture causate dall'umidità, le decorazioni sono mal conservate.

Il manto sembra essere in discreto stato manutentivo, i serramenti sono in discreto stato di conservazione, non vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, la parte in legno appare recuperabile anche se si sottolinea che gli infissi non presentano le caratteristiche di spessori e/o disegno necessarie alla sostituzione degli esistenti vetri con delle vetrazioni a camera coibenti termicamente. Pavimenti e intonaci interni appaiono in discreto stato conservativo.

Le reti impiantistiche presenti nell'edificio sembrano datate e per quanto si è potuto verificare, non a norma di legge e interamente funzionanti.

B.4.3. Consistenza

piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato		
	cantina	1
	Scala	1
terreno		
	Serra-sgombero	1
	Locale di sgombero	1
	Cucina	1
	Scala	1
primo		
	travata	1
	camera	2
	Servizio igienico	1
	Scala	1

B.4.4. Superfici

La superficie commerciale ivi riportata è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini



normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura:

piano	Destinazione d'uso	SUL circa	mq commerciali circa
interrato			
	cantina	26,4	12,1
	Scala	11	5,5
terreno			
	Serra-sgombero	24,2	12,1
	Locale di sgombero	23,65	11,825
	Cucina	26,4	26,4
	Scala	8,25	4,125
primo			
	travata	24,2	24,2
	camera	23,65	23,65
	camera	26,4	26,4
	Servizio igienico	6,09	6,09
	Scala	8,25	4,125
			156,515

B.4.5. Situazione urbanistica

L'edificio è collocato in una area contrassegnate nel PRGC di Baldissero Canavese ad oggi in vigore del Comune come VP: area a parco privato, la sua destinazione d'uso è residenziale.

B.4.6. Vincoli

L'edificio non è soggetto a vincoli specifici.

B.4.7. Coerenze

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: su tre lati mappale di cui al fg. 9 part. 26, un lato mappale di cui al fg 9 part 31.

B.4.8. Descrizione e conformità catastale

Immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese in via Pramonico, scn al foglio 9 mapp. n. 134 in categoria A/3 classe 1, consistenza vani 5, rendita euro 193,67.

L'immobile risulta conforme alle relative schede catastali.

B.4.9. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio

L'immobile è tornato in capo a [REDACTED] per una quota pari al 50% dopo la resa inefficacia della vendita di cui alla trascrizione 8730/7220 del 13/12/2012 e di conseguenza della vendita n. 4706.1/2015 del 02/09/2015 a seguito di sentenza di revoca di compravendita numero di repertorio 823/2018 del 23/01/2018 (vd. allegato).



Il restante 50% rimane di proprietà [redacted] in forza di Volume: 1T COMPRAVENDITA (n. 4706.1/2015) da [redacted] che aveva acquisito l'immobile da [redacted] in forza di atto di COMPRAVENDITA n. 5268.1/2012 del 18/09/2012

L'immobile era stato acquisito da [redacted] con Atto di compravendita a rogito Notaio ROSANI Emma in data 18/12/1990 rep. 637869 (vd. trasc. In allegato n. 02).

B.4.10. Esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L' Attestato di Certificazione Energetica è stato redatto dal geom. Mario Emilio Corino / TEKNOS SAS nel 2012 Codice A.P.E. 2012_105418_0001.

B.4.11. Stato di occupazione

Durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi, ma unicamente occupata da alcuni arredi.

B.4.12. Conformità edilizia

Il compendio edilizio esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare.

B.4.13. Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

c) Nota di trascrizione n. 422_2015

TITOLO: SENTENZA INEFFICACIA PARZIALE A PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI AOSTA IN DATA 07/12 /2015, RUBRICATA AL N. 422/2015 E PUBBLICATA IL 09/12/2015 NELLA CAUSA ISCRITTA AL RUOLO N. 312/2014 RG, CON LA PRECISAZIONE CHE GLI EFFETTI DELLA SENTENZA DEVONO ESSERE ESTESI A FAVORE DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [redacted]

CONTRO: [redacted]

FAVORE: DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [redacted]

B.5. terreni

B.5.1. descrizione sintetica, consistenza e superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I terreni oggetto di perizia in Baldissero Canavese e Torre Canavese sono tutti lotti di terreni a vocazione agricola su cui non insistono costruzioni, mentre quelli siti in Bairo sono lotti compresi in aree urbanizzate e/o urbanizzande.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei medesimi.

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE				
Fg.	mappale	Destinazione catastale	mq	proprietà per
10	11	SEM. IRRIGUO	1530	100%
10	156	BOSCO CEDUO	778	100%
10	20	PRATO IRRIGUO	562	33%
10	21	PRATO IRRIGUO	581	33%
10	22	PRATO IRRIGUO	536	33%
10	25	BOSCO CEDUO	1890	100%
10	26	BOSCO CEDUO	240	100%
10	285	BOSCO CEDUO	5948	100%
10	290	BOSCO CEDUO	1315	100%
10	293	BOSCO CEDUO	588	100%
15	163	PRATO IRRIGUO	1946	33%
15	198	SEMINATIVO	2474	33%
15	96	SEM. IRRIGUO	2291	33%
16	165	SEM. IRRIGUO	581	100%
16	19	SEM. IRRIGUO	2398	33%
16	23	SEM. IRRIGUO	556	100%
3	390	BOSCO CEDUO	1060	33%
5	180	BOSCO CEDUO	380	100%
5	181	VIGNETO	420	100%
5	182	PRATO IRRIGUO	760	100%
5	183	VIGNETO	849	100%
5	184	SEM. IRRIGUO	296	100%
5	185	SEM. IRR. ARB.	730	100%
5	186	VIGNETO	264	100%
5	190	BOSCO CEDUO	491	100%
5	191	BOSCO CEDUO	529	100%
5	192	SEM. IRRIGUO	434	100%
5	193	SEM. IRRIGUO	159	100%
5	194	BOSCO CEDUO	682	100%
5	195	BOSCO CEDUO	460	100%
5	264	BOSCO CEDUO	1396	100%
5	272	SEM. IRRIGUO	160	100%
5	273	SEM. IRRIGUO	179	100%
5	279	BOSCO CEDUO	293	100%
5	280	BOSCO CEDUO	296	100%
5	281	BOSCO CEDUO	316	100%
5	282	BOSCO CEDUO	356	100%
5	283	BOSCO CEDUO	492	100%
5	284	BOSCO CEDUO	533	100%
5	291	BOSCO CEDUO	280	100%



5	292	BOSCO CEDUO	476	100%
5	311	BOSCO CEDUO	187	100%
5	312	SEM. IRR. ARB.	670	100%
5	313	BOSCO CEDUO	171	100%
5	314	BOSCO CEDUO	552	100%
5	328	PRATO IRRIGUO	347	100%
5	9	PRATO	1459	100%
6	242	BOSCO CEDUO	783	100%
6	243	BOSCO CEDUO	520	100%
6	252	BOSCO CEDUO	1240	100%
6	254	BOSCO CEDUO	594	100%
6	255	VIGNETO	643	100%
6	360	PRATO IRRIGUO	1420	100%
6	51	BOSCO CEDUO	196	33%
6	53	PRATO	862	33%
6	85	BOSCO CEDUO	2823	33%
9	1	BOSCO CEDUO	271	100%
9	20	BOSCO CEDUO	891	100%
9	37	BOSCO CEDUO	850	100%
9	45	BOSCO CEDUO	553	33%
9	37	BOSCO CEDUO	775	100%
9	58	BOSCO CEDUO	890	100%
9	59	BOSCO CEDUO	1756	100%
9	60	BOSCO CEDUO	1837	100%
9	75	SEMINATIVO	697	100%
9	17	BOSCO CEDUO	2681	50%
9	18	BOSCO CEDUO	11032	50%
9	24	PASCOLO	74	50%
9	25	BOSCO CEDUO	5399	50%
9	26	PRATO	8617	50%
9	29	PRATO	294	50%
9	31	BOSCO CEDUO	1241	50%
9	51	BOSCO CEDUO	346	50%
9	52	SEMINATIVO	1429	50%
9	53	SEMINATIVO	344	50%
9	54	BOSCO CEDUO	258	50%
9	109	PRATO ARBOREO	2809	50%
9	125	BOSCO CEDUO	3144	50%

COMUNE DI TORRE CANAVESE

8	1	BOSCO CEDUO	638	50%
7	71	BOSCO CEDUO	1520	50%
23	11	BOSCO CEDUO	949	50%
23	135	SEMINATIVO	882	25%

COMUNE DI BAIRO

1	291	BOSCO CEDUO	1336	50%
4	246	PRATO	130	50%
5	324	PRATO	3226	50%
6	388	BOSCO MISTO	625	50%
6	387	BOSCO MISTO	304	50%



6	249	BOSCO CEDUO	1284	21%
7	282	PRATO	624	50%
7	289	PRATO	1197	50%
7	290	PRATO	265	50%
7	592	BOSCO CEDUO	263	50%
9	197	PRATO	1635	50%

B.5.2. Situazione urbanistica

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso dei cespiti prescritte nei P.R.G.C. vigenti.

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE		
Fg	mappale	destinazione d'uso da PRGC
10	11	Area agricole
10	156	Area agricole
10	20	Area agricole
10	21	Area agricole
10	22	Area agricole
10	25	Area agricole
10	26	Area agricole
10	285	Area agricole
10	290	Area agricole
10	293	Area agricole
15	163	Area agricole
15	198	Area agricole
15	96	Area agricole
16	165	Area agricole
16	19	Area agricole
16	23	Area agricole
3	390	Area agricole
5	180	Area agricole
5	181	Area agricole
5	182	Area agricole
5	183	Area agricole
5	184	Area agricole
5	185	Area agricole
5	186	Area agricole
5	190	Area agricole
5	191	Area agricole
5	192	Area agricole
5	193	Area agricole
5	194	Area agricole
5	195	Area agricole
5	264	Area agricole
5	272	Area agricole
5	273	Area agricole
5	279	Area agricole
5	280	Area agricole
5	281	Area agricole
5	282	Area agricole



5	283	Area agricole
5	284	Area agricole
5	291	Area agricole
5	292	Area agricole
5	311	Area agricole
5	312	Area agricole
5	313	Area agricole
5	314	Area agricole
5	328	Area agricole
5	9	Area agricole
6	242	Area agricole
6	243	Area agricole
6	252	Area agricole
6	254	Area agricole
6	255	Area agricole
6	360	Area agricole
6	51	Area agricole
6	53	Area agricole
6	85	Area agricole
9	1	Area agricole
9	20	Area agricole
9	37	Area agricole
9	45	Area agricole
9	37	Area agricole
9	58	Area agricole
9	59	Area agricole
9	60	Area agricole
9	75	Area agricole
9	17	Area agricole
9	18	Area agricole
9	24	Area agricole
9	25	Area agricole
9	26	Parco
9	29	Area agricole
9	31	Parco
9	51	Area agricole
9	52	Area agricole
9	53	Area agricole
9	54	Area agricole
9	109	Area agricole
9	125	Area agricole

COMUNE DI TORRE CANAVESE

8	1	Area agricole
7	71	Area agricole
23	11	Area agricole
23	135	Area agricole

COMUNE DI BAIRO

1	291	aree urbanizzate/urbanizzande nord edificabile destinato ad attività produttive di nuovo impianto
4	246	centro urbano di antica formazione non edificabile

GIUDIZIARIE.IT



5	324	aree urbanizzate/urbanizzande nord non edificabile agricolo
6	388	aree urbanizzate/urbanizzande nord non edificabile agricolo
6	387	aree urbanizzate/urbanizzande nord non edificabile agricolo
6	249	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile agricolo
7	282	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile agricolo
7	289	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile agricolo
7	290	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile agricolo
7	592	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile agricolo
9	197	aree urbanizzate/urbanizzande sud non edificabile a destinazione agricola di manutenzione paesaggistica

B.5.3. Vincoli

Per le aree destinate ad attività agricola sussisterebbe il diritto di prelazione agraria esercitata dai coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti che viene però a decadere trattandosi di una liquidazione fallimentare ai sensi dell'art. 8, L. 590/65.

I terreni di cui al Fg. 9 mapp. 26/31 portano le servitù dovute al passaggio della bealera Comunale della Costassa.

B.5.4. Conformità catastale

Dalle verifica effettuata presso gli uffici competenti, e per quanto di rilevanza l'ubicazione dei mappali risulta conforme fatta eccezione per:

- mappali di cui al Fg. 10 part. 17/18/19 per i quali non è stata fatta la voltura catastale della proprietà;
- mappale di cui al Fg 10 part. 15 nel quale a catasto è stato riportato un Codice fiscale della proprietà errato.

B.5.5. Coerenze

Per quanto riguarda i confini si fa espresso riferimento agli elaborati planimetrici delle planimetrie catastali in allegato alla presente perizia di stima.

B.5.6. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei titoli per i terreni e gli immobili.

COMUNE DI BAIRO				
FG	MAP	QUOTA	1° PROVENIENZA	2° PROVENIENZA
1	291	1/2	[REDACTED]	[REDACTED]
4	246	l'altra		
5	324	quota di		
6	388	1/2 è in capo a		




6	387	
7	282	
7	289	
7	290	
7	592	
9	197	
6	249	1/6

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE

FG	MAP	QUOTA	1° PROVENIENZA	2° PROVENIENZA	3° PROVENIENZA
15	198	1/2 l'altra quota di 1/2 è in capo a			
6	355				
6	161	1/2 l'altra quota di 1/2 è in capo a			
6	270				
9	19				
3	389				
10	320				
16	210				



10	11	1/1	
10	156		
10	20	1/2	
10	21		
10	22		
10	25	1/1	
10	26		
10	285		
10	290		
10	293		
15	163	1/2	



16	198	1/1
15	96	1/2
16	165	1/1
16	19	1/2
16	23	1/1
3	390	1/2
5	180	1/1
5	181	
5	182	



5	183		
5	184		
5	185	1/1	
5	186		
5	190	1/1	
5	191		
5	192		
5	193		
5	194		
5	195		



5	264	1/1
5	272	
5	273	1/1
5	279	
5	280	
5	281	1/1
5	282	
5	283	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

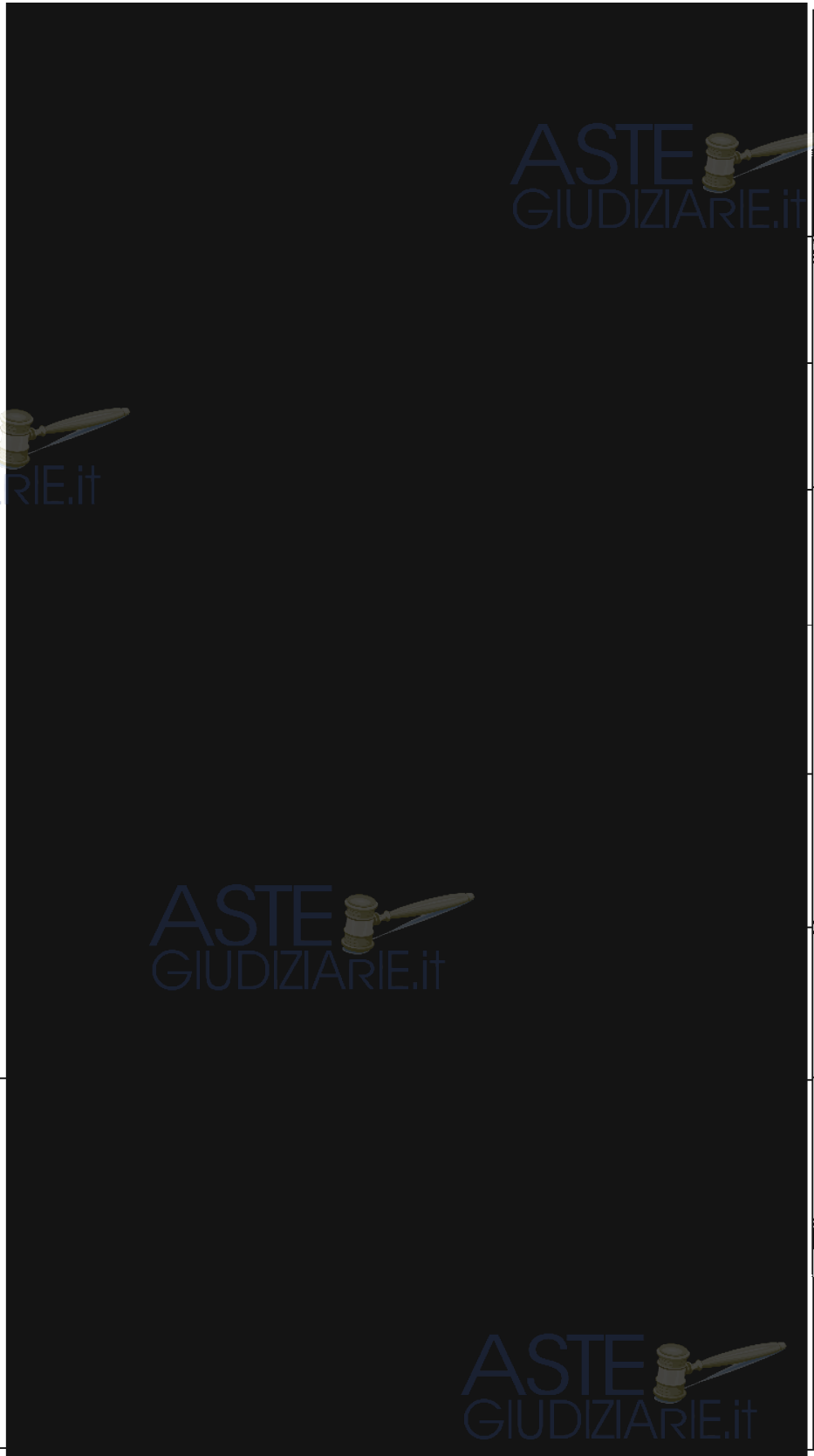
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5	284	
5	291	
5	292	
5	311	
5	312	
5	313	
5	314	
5	328	1/1



5	9	
6	242	
6	243	
6	252	
6	254	
6	255	
6	360	
6	51	
6	53	
6	85	1/2



9	1	
9	20	1/1
9	37	
9	45	1/2
9	57	1/1
9	58	
9	59	
9	60	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9	75		
10	17	1/1	
	18		
	19		
10	15	1/1	
14	67	1/1	

Trasc 13


IMMOBILI IN BALDISSERO CANAVESE COMPRESI NELLE VENDITE RESE INEFFICACI (TRASC. 6345/5268 DEL 20/09/2012 E TRASC. 8730/7220 DEL 13/12/2012)

9	26	1/2 l'altra metà in capo a	Atto di compravendita a rogito Notaio ROSANI Emma in data 18/12/1990 rep. 637869 (Trascrizione ai n.ri 543/467 del 17/01/1991) - Trasc 2
	29		
	17		
	18		
	24		
	25		
	31		
	51		
	52		
	53		
	54		
	109		
125			

COMUNE DI TORRE CANAVESE

7	71	1/2 l'altra quota di	
---	----	-------------------------	--



23	11	1/2 è in capo a	
23	135	1/4	
8	1	1/2	

B.5.7. Stato di occupazione

Dei vari terreni oggetto di perizia non si sono rilevati contratti di locazione.

B.5.8. Conformità edilizia

Allo stato attuale non vi sono fabbricati insistenti sui terreni in esame.

B.5.9. Elenco formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

a) Nota di Iscrizione 142_2013

TITOLO: ipoteca derivante da decreto ingiuntivo iscritta al registro generale al n. 1606, Registro particolare n. 142 Presentazione n. 6 del 08/03/2013 richiedente

FAVORE:

CONTRO:

CAPITALE

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO) CENSITI AL CATASTO
TERRENI AL:

- F. 10 PARTICELLE 15/25/26/11/156/285/290/293/10/19/17/20/21/22
- F. 14 PARTICELLA 67;
- F. 15 PARTICELLE 96/163/198,
- F. 16 PARTICELLE 23/165/198/19;
- F. 3 PARTICELLA 390;
- F. 5 PARTICELLE 192/193/194/195/190/191/281/282/272/273/328;
/180/181/182/183/311/9/186/184/264/283/291/292313/314/279/280/185;
- F. 6 PARTICELLE; 252/242/254/255/51/85/360;
- F. 9 PARTICELLE; 75/60/37/59/20/1/57/58/45;



- TERRENO SITO IN TORRE CANAVESE (TO) CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FG 8 PARTICELLA 1

b) Nota di Iscrizione 560_2014

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA iscritta al registro generale al n. 6532, Registro particolare n. 560 Presentazione n.11 del 20/10/2014 costituzione di ipoteca a garanzia di debito notaio FAVRE GIOVANNI.

CAPITALE: € [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO): CENSITI A CATASTO TERRENI AL F. 3 PARTICELLA 390; F. 6 PARTICELLE 51/53/85/360; F. 9 PARTICELLA 45;;F. 10 PARTICELLE 21/22; F. 15 PARTICELLE 96/163; F. 16 PARTICELLA 19;

c) Nota di Iscrizione 129_2015

TITOLO: IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2012 Numero di repertorio 893, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Codice fiscale 81019670025, sede BIELLA.

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE [REDACTED]

Su

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO): CENSITI A CATASTO TERRENI AL FG. 10 PART. 20/21/22/; FG. 15 PART. 163/198/96; FG. 16 PART. 19; FG. 3 PART. 390; FG. 6 PART. 360/51/53/85; FG. 9 PART. 45/;
- TERRENI SITI IN BAIRO: CENSITI A CATASTO TERRENI AL FG. 1 PART. 291; FG. 4 PART. 246; FG. 5 PART. 324; FG. 6 PART. 388/387; FG. 7 PART. 282/289/290/592; FG. 9 PART. 197;

d) Nota di Iscrizione 254_2017

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 5463, Registro particolare n 4254 Presentazione n. 2 del 18/07/2017, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO) CENSITI AL CATASTO TERRENI AL:
 - F. 10 PARTICELLE 11/156/20/21/22/25/26/285/290/293;
 - F. 14 PARTICELLA 67;
 - F. 15 PARTICELLE 163/198/96;
 - F. 16 PARTICELLE 165/19/198/23;

ASTE GIUDIZIARIE.it



- F. 3 PARTICELLA 390;
- F.5 PARTICELLE 180/181/182/183/184/185/186/190/191
- /192/193/194/195/264/272/ 273/279/280/281/282/283/284/291/292/ 311/312/313/ 314/328/9;
- F. 6 PARTICELLE 242/243/252/254/255/360/51/53/85;
- F. 9 PARTICELLE 1/20/37/45/57/58/59/60/75;
- TERRENO SITO IN TORRE CANAVESE (TO) CENSITO AL CATASTO TERRENI AL F. 8 PARTICELLA 1;

e) Nota di trascrizione n. 422_2015

TITOLO: SENTENZA INEFFICACIA PARZIALE A PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI AOSTA IN DATA 07/12 /2015, RUBRICATA AL N. 422/2015 E PUBBLICATA IL 09/12/2015 NELLA CAUSA ISCRITTA AL RUOLO N. 312/2014 RG, CON LA PRECISAZIONE CHE GLI EFFETTI DELLA SENTENZA DEVONO ESSERE ESTESI A FAVORE DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

FAVORE: DELL'INTERA MASSA DEI CREDITORI DI FALLIMENTO [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO) CENSITI AL CATASTO TERRENI AL F. 9 PARTICELLE 26, 29,18,24,25,31,51,52,53,54,109,125

f) Nota di Iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Su

- siti in Baldissero Canavese (TO) censiti al Catasto Terreni di Baldissero Canavese al:
 - F. 10 PARTICELLE 11/156/20/21/22/25/26/285/290/293;
 - F. 14 PARTICELLA 67;
 - F. 15 PARTICELLE 163/198/96;
 - F. 16 PARTICELLE 165/19/198/23;
 - F. 3 PARTICELLA 390;
 - F. 5 PARTICELLE 180/181/182/183/184/185/186/190/191/ 192/193/194/195/264/272/ 273/279/280/281/282/283/284/291/292/ 311/312/313/ 314/328/9;
 - F. 6 PARTICELLE 242/243/252/254/255/360/51/53/85;
 - F. 9 PARTICELLE 1/20/37/45/57/58/59/60/75/26/29;

- siti in Torre Canavese (TO) censiti al Catasto Terreni di Torre Canavese al:

- F. 8 PARTICELLA 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- F. 7 PARTICELLA 71
- F. 23 PARTCELLE 11/135

- i siti in Bairo censiti al Catasto Terreni di Bairo al:
 - F. 1 PARTICELLA 291;
 - F. 4 PARTICELLA 246;
 - F. 5 PARTICELLA 324;
 - F. 6 PARTICELLE 388/387/249;
 - F. 7 PARTICELLE 282/289/290/592;
 - F. 9 PARTICELLA 197.



C) STIMA

C.1. immobile sito in Baldissero Canavese in via Pramonicò 11

{N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103}

Con riguardo ai sopraluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame del fabbricato in oggetto, alla sua ubicazione, alla sua destinazione urbanistica attuale e con riferimento a quanto precedentemente descritto lo scrivente:

Arch. Marina Deabate nato Torino il 204/10/1966, residente a Torino, in Gassino Torinese (TO), strada Bussolino n. 147, cap 10090; codice fiscale DBT MRN66R44L219F, iscritto al n° 3408 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1993;

ritiene di indicare il più probabile prudenziale valore di mercato adottando un criterio di stima sintetico basandosi anche sulla quotazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate parametrata alle condizioni degli immobili, alla situazione del mercato e alla loro "appetibilità".

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non riporta un valore specifico per gli immobili facenti parte delle zone extra-urbane del territorio comunale, che in questo caso, secondo la scrivente rappresenta un aumento del valore ipotetico dell'immobile poiché, sempre secondo la scrivente, ne accresce la vendibilità grazie alla vocazione del territorio medesimo.

Si ritiene pertanto di poter assumere il valore massimo indicato dalla banca dati per i fabbricati del territorio urbanizzato quale valore di riferimento pari a 610 €/mq, considerato anche il buono stato di conservazione generale dell'immobile e la qualità delle sue finiture; mentre per i fabbricati a magazzino/rimesse si stima un valore pari a

EDIFICIO PRINCIPALE 220 MQ * € 610,00 pari a un totale di euro 134.200,00

MAGAZZINI/RIMESSE 88 mq * 250 € pari a un totale di euro 22.000,00

Per i terreni di pertinenza

SPAZI APERTI 743 mq * 18 € pari a un totale di euro 13.374,00

Per un totale di euro 169.574,00 di cui la quota parte del 50% di proprietà di [REDACTED] risulta pari a 84.787,00

Secondo la scrivente tale valore deve essere però ridotto poiché la proprietà dell'immobile non è attualmente di un unico soggetto ma è suddivisa in due quote pari al 50% ciascuna e tale condizione risulta, ovviamente, problematica nelle operazioni di compra-vendita; si ritiene, quindi, di ridurre tale valore di una quota pari al 20%.



SI RITIENE QUINDI di INDICARE IL PIU' PROVABILE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN OGGETTO DI PROPRIETA' DEL SIG.

██████████ PARI AL 50% pari a EURO 67.829,60 ARROTONDATA IN € 68.000,00 (euro sessantottomila)

Con i seguenti valori a mq:

EDIFICIO PRINCIPALE 488,00 €/mq

MAGAZZINI/RIMESSE 200,00 €/mq

SPAZI APERTI 15 €/mq



C.2. edificio sito in Bairo in via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U fg. 4 mapp

982)

Con riguardo ai sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame del fabbricato in oggetto, alla sua ubicazione, alla sua destinazione urbanistica attuale e con riferimento a quanto precedentemente descritto lo scrivente:

Arch. Marina Deabate nato Torino il 204/10/1966, residente a Torino, in Gassino Torinese (TO), strada Bussolino n. 147, cap 10090; codice fiscale DBT MRN66R44L219F, iscritto al n° 3408 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1993;

ritiene di indicare il più probabile prudenziale valore di mercato adottando un criterio di stima sintetico basandosi anche sulla quotazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate parametrata alle condizioni degli immobili, alla situazione del mercato e alla loro "appetibilità".

La stima di questo immobile non può prescindere dal considerare le sue precarie condizioni e il suo eventuale alto costo di restauro/ristrutturazione dovuto alle specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

Pertanto dato che l'OMI per il contesto urbano di Bairo indica dei valori di mercato compresi tra 750 € e € 900 per i fabbricati in "normali condizioni di manutenzione", considerato lo stato di degrado del medesimo e le considerazioni precedentemente fatte, si stima una riduzione del sopraccitato valore minimo pari a 750 del 70% che porta ad un valore pari a 225,00 €/mq.

Pertanto il valore del compendio immobiliare risulta pari a:

320 MQ * 225 € pari a un totale di euro 72.000,00

Di cui la quota parte di ██████████ pari al 50% risulta pari a € 36.000,00

La sua appetibilità sul mercato e poi ulteriormente ridotta a causa del frazionamento della proprietà del compendio immobiliare che andrebbe venduto nella sua interezza a fini di una sua eventuale riconversione (ad esempio in una struttura ricettiva o socio-assistenziale) che appare possibile urbanisticamente sebbene, come già prima evidenziato, decisamente onerosa.

Pertanto la scrivente stima una riduzione di tale valore di un ulteriore 20%, quindi:



SI RITIENE DI INDICARE IL PIU' PROVABILE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PARTE DI PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN OGGETTO DEL SIG. [REDACTED] PARI AL 50% PARI A EURO 28.800,00 ARROTONDATA IN EURO 29.000,00 (euro ventinovemila).

C.3. Compendio immobiliare di Villa Oddone sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn – fabbricato principale (fg 9 mapp. 26)

In sede di stima riteniamo che attendendoci a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in questo caso particolare occorra attenersi al Metodo della Trasformazione, che determina il valore di mercato attraverso la trasformazione di un'immobile, quale differenza tra il valore di mercato degli immobili, comprensivo del valore dell'area/immobile esistente, ed il loro costo di trasformazione.

Considerata la specificità dell'immobile in oggetto la stima del compendio immobiliare considererà, quindi, uno scenario che prevede una compravendita dell'immobile finalizzata, ovviamente, ad un suo riutilizzo. Tale processo estimativo sembra essere necessario per considerare gli scenari relativi alle potenzialità esprimibili dall'investimento di acquisto dell'immobile in stato di degrado e considera i parametri relativi ai costi, ai ricavi, ai tempi ed ai relativi rischi dell'operazione imprenditoriale immobiliare.

La stima sintetica di costo di ristrutturazione si fonda sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate. La comparazione può avvenire con riferimento a costi parametrici di opere effettivamente eseguite e reperiti: il mercato presso le fonti dirette; gli enti pubblici che applicano i costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici; le pubblicazioni specializzate da ordini professionali (Prezzi per tipologie edilizie). I parametri tecnici da adottare nel caso dell'edilizia si differenziano in funzione della natura delle opere e delle consuetudini locali; il costo parametrico della ristrutturazione di un fabbricato varia, ovviamente, in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, della sua destinazione d'uso; del livello di finiture di altre condizioni specifiche (accessibilità di cantiere,...)

Al fine di accertare lo stato di conservazione dei fabbricati e il conseguente costo di ristrutturazione la scrivente ha effettuato i necessari sopralluoghi agli immobili per rilevare la situazione conservativa alla data attuale, quindi ha proceduto a stimare il costo di ristrutturazione dell'immobile tenendo conto, in linea generale, dei seguenti costi: costo del progetto della costruzione (opere edili, strutturali, impiantistiche, sicurezza) e della direzione dei lavori; oneri comunali in genere; il costo opere e della relativa cantierizzazione.

Il passo successivo è stato stimare il valore di mercato dell'immobile ristrutturato considerando le caratteristiche peculiari del compendio edilizio in oggetto quali la sua ubicazione nell'area rurale di Baldissero Canavese, le sue caratteristiche di immobile storico di pregio, il suo "plus-valore" legato al parco pertinenziale, la sua vocazione residenziale e/o turistico ricettiva relativamente allo scenario ipotizzato di una ristrutturazione globale dell'immobile e a tali fini si è provveduto ad esaminare e a parametrare interventi analoghi nel territorio piemontese. Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni anche sui mercati



locali per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Con riguardo a quanto precedentemente descritto lo scrivente:

Arch. Marina Deabate nato Torino il 204/10/1966, residente a Torino, in Gassino Torinese (TO), strada Bussolino n. 147, cap 10090; codice fiscale DBT MRN66R44L219F, iscritto al n° 3408 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1993;

Ipotizzando quindi un costo di ristrutturazione dell'immobile di 500,00 €/mq (costo che permetterebbe l'adeguamento impiantistico dell'immobile e una ristrutturazione generale delle finiture senza interventi strutturali che il fabbricato non sembra necessitare) ed un valore ipotetico di vendita finale del fabbricato di 1.600,00 €/mq, possiamo dedurre un valore dell'immobile alle condizioni attuali di 1.100,00 €/mq.

Tale valore moltiplicato per i mq commerciali precedentemente calcolati in circa 620,65 porta a indicare quale più probabile valore di mercato per il fabbricato principale del compendio immobiliare di Villa Oddone pari a € 682.715,00 e quindi la quota parte di proprietà di Nigro Gianpiero pari al 50% pari a € 341.357,50

La scrivente ritiene che tale valore debba essere ridotto a causa del frazionamento della proprietà di una percentuale pari al 20% stimando quindi un valore dell'immobile pari a € 546.172,00 e quindi pari a 880,00 €/mq.

LA QUOTA PARTE DI PROPRIETA DEL FABBRICATO' DEL SIG. [REDACTED] PARI AL 50% E', STIMATA IN EURO 273.086,00 ARROTONDATA in EURO 273.000,00 (euro duecentosettantatremila/00).

C.4. **Compendio immobiliare di Villa Oddone fabbricato rurale annesso sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn** (Fg. 9 mapp. 134)

Come per il fabbricato principale del compendio immobiliare di Villa Oddone in sede di stima riteniamo opportuno attenersi al Metodo di stima della Trasformazione considerata la specificità dell'immobile ed i vincoli posti dalla sua ubicazione.

Si considererà, quindi, uno scenario che prevede una compravendita dell'immobile finalizzata, ovviamente, ad un suo riutilizzo all'interno del compendio immobiliare inteso nella sua generale estensione.

Fatte salve le premesse di cui al punto precedente D.3. e con riguardo a quanto precedentemente descritto lo scrivente:

Arch. Marina Deabate nato Torino il 204/10/1966, residente a Torino, in Gassino Torinese (TO), strada Bussolino n. 147, cap 10090; codice fiscale DBT MRN66R44L219F, iscritto al n° 3408 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1993;



Ipotizzando quindi un costo globale di ristrutturazione dell'immobile di 750,00 €/mq (costo che permetterebbe l'adeguamento impiantistico dell'immobile e una sua ristrutturazione con finiture non di pregio) ed un valore ipotetico di vendita finale del fabbricato di 1.350,00 €/mq possiamo considerare un valore dell'immobile alle condizioni attuali di 500,00 €/mq.

Tale valore moltiplicato per i mq commerciali precedentemente calcolati in circa 156,51 porta a indicare quale più probabile valore di mercato per il fabbricato rurale del compendio di villa Oddone € 86.080,50 e quindi la quota parte di proprietà di Nigro Gianpiero pari al 50% pari a € 43.040,25.

La scrivente ritiene che tale valore debba essere ridotto a causa del frazionamento della proprietà di una percentuale pari al 20%, stimando l'immobile pari a € 68.864,40 pari a 440,00 €/mq **DEI QUALI LA QUOTA PARTE DI PROPRIETA' DEL [REDACTED] PARI AL 50% E' STIMATA IN EURO 34.432,20 ARROTONDATA A EURO 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00).**

C.5. terreni

Con riguardo ai sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame dei terreni in oggetto, alla loro ubicazione, alla loro destinazione urbanistica attuale lo scrivente:

Arch. Marina Deabate nato Torino il 204/10/1966, residente a Torino, in Gassino Torinese (TO), strada Bussolino n. 147, cap 10090; codice fiscale DBT MRN66R44L219F, iscritto al n° 3408 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1993;

ritiene di indicare il più probabile prudenziale valore di mercato adottando un criterio di stima sintetico basandosi anche sulla quotazioni riportate dalla Banca dati del borsino immobiliare parametrata alla situazione del mercato e alla "appetibilità" dei terreni in oggetto.

TABELLA STIMA

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE

FG	MAP	catasto	mq	€/mq	tot. euro	proprietà per	valore teorico	valore stimato
10	11	SEM. IRRIGUO	1530	1,90	€ 2.907,00	100%	€ 2.907,00	€ 1.453,50
10	156	BOSCO CEDUO	778	0,40	€ 311,20	100%	€ 311,20	€ 155,60
10	20	PRATO IRRIGUO	562	2,30	€ 1.292,60	33%	€ 426,56	€ 213,28
10	21	PRATO IRRIGUO	581	2,30	€ 1.336,30	33%	€ 440,98	€ 220,49
10	22	PRATO IRRIGUO	536	2,30	€ 1.232,80	33%	€ 406,82	€ 203,41
10	25	BOSCO CEDUO	1890	0,40	€ 756,00	100%	€ 756,00	€ 378,00
10	26	BOSCO CEDUO	240	0,40	€ 96,00	100%	€ 96,00	€ 48,00
10	285	BOSCO CEDUO	5948	0,40	€ 2.379,20	100%	€ 2.379,20	€ 1.189,60
10	290	BOSCO CEDUO	1315	0,40	€ 526,00	100%	€ 526,00	€ 263,00
10	293	BOSCO CEDUO	588	0,40	€ 235,20	100%	€ 235,20	€ 117,60



15	163	PRATO IRRIGUO	1946	€ 2,30	€ 4.475,80	33%	€ 1.477,01	€ 738,51
15	198	SEMINATIVO	2474	€ 1,90	€ 4.700,60	33%	€ 1.551,20	€ 775,60
15	96	SEM. IRRIGUO	2291	€ 1,90	€ 4.352,90	33%	€ 1.436,46	€ 718,23
16	165	SEM. IRRIGUO	581	€ 1,90	€ 1.103,90	100%	€ 1.103,90	€ 551,95
16	19	SEM. IRRIGUO	2398	€ 1,90	€ 4.556,20	33%	€ 1.503,55	€ 751,77
16	23	SEM. IRRIGUO	556	€ 1,90	€ 1.056,40	100%	€ 1.056,40	€ 528,20
3	390	BOSCO CEDUO	1060	€ 0,40	€ 424,00	33%	€ 139,92	€ 69,96
5	180	BOSCO CEDUO	380	€ 0,40	€ 152,00	100%	€ 152,00	€ 76,00
5	181	VIGNETO	420	€ 2,50	€ 1.050,00	100%	€ 1.050,00	€ 1.050,00
5	182	PRATO IRRIGUO	760	€ 2,30	€ 1.748,00	100%	€ 1.748,00	€ 874,00
5	183	VIGNETO	849	€ 2,50	€ 2.122,50	100%	€ 2.122,50	€ 2.122,50
5	184	SEM. IRRIGUO	296	€ 1,90	€ 562,40	100%	€ 562,40	€ 281,20
5	185	SEM. IRR. ARB.	730	€ 1,90	€ 1.387,00	100%	€ 1.387,00	€ 693,50
5	186	VIGNETO	264	€ 2,50	€ 660,00	100%	€ 660,00	€ 660,00
5	190	BOSCO CEDUO	491	€ 0,40	€ 196,40	100%	€ 196,40	€ 98,20
5	191	BOSCO CEDUO	529	€ 0,40	€ 211,60	100%	€ 211,60	€ 105,80
5	192	SEM. IRRIGUO	434	€ 1,90	€ 824,60	100%	€ 824,60	€ 412,30
5	193	SEM. IRRIGUO	159	€ 1,90	€ 302,10	100%	€ 302,10	€ 151,05
5	194	BOSCO CEDUO	682	€ 0,40	€ 272,80	100%	€ 272,80	€ 136,40
5	195	BOSCO CEDUO	460	€ 0,40	€ 184,00	100%	€ 184,00	€ 92,00
5	264	BOSCO CEDUO	1396	€ 0,40	€ 558,40	100%	€ 558,40	€ 279,20
5	272	SEM. IRRIGUO	160	€ 1,90	€ 304,00	100%	€ 304,00	€ 152,00
5	273	SEM. IRRIGUO	179	€ 1,90	€ 340,10	100%	€ 340,10	€ 170,05
5	279	BOSCO CEDUO	293	€ 0,40	€ 117,20	100%	€ 117,20	€ 58,60
5	280	BOSCO CEDUO	296	€ 0,40	€ 118,40	100%	€ 118,40	€ 59,20
5	281	BOSCO CEDUO	316	€ 0,40	€ 126,40	100%	€ 126,40	€ 63,20
5	282	BOSCO CEDUO	356	€ 0,40	€ 142,40	100%	€ 142,40	€ 71,20
5	283	BOSCO CEDUO	492	€ 0,40	€ 196,80	100%	€ 196,80	€ 98,40
5	284	BOSCO CEDUO	533	€ 0,40	€ 213,20	100%	€ 213,20	€ 106,60
5	291	BOSCO CEDUO	280	€ 0,40	€ 112,00	100%	€ 112,00	€ 56,00
5	292	BOSCO CEDUO	476	€ 0,40	€ 190,40	100%	€ 190,40	€ 95,20
5	311	BOSCO CEDUO	187	€ 0,40	€ 74,80	100%	€ 74,80	€ 37,40
5	312	SEM. IRR. ARB.	670	€ 1,90	€ 1.273,00	100%	€ 1.273,00	€ 636,50
5	313	BOSCO CEDUO	171	€ 0,40	€ 68,40	100%	€ 68,40	€ 34,20



5	314	BOSCO CEDUO	552	€ 0,40	€ 220,80	100%	€ 220,80	€ 110,40
5	328	PRATO IRRIGUO	347	€ 2,30	€ 798,10	100%	€ 798,10	€ 399,05
5	9	PRATO	1459	€ 1,90	€ 2.772,10	100%	€ 2.772,10	€ 1.386,05
6	242	BOSCO CEDUO	783	€ 0,40	€ 313,20	100%	€ 313,20	€ 156,60
6	243	BOSCO CEDUO	520	€ 0,40	€ 208,00	100%	€ 208,00	€ 104,00
6	252	BOSCO CEDUO	1240	€ 0,40	€ 496,00	100%	€ 496,00	€ 248,00
6	254	BOSCO CEDUO	594	€ 0,40	€ 237,60	100%	€ 237,60	€ 118,80
6	255	VIGNETO	643	€ 2,50	€ 1.607,50	100%	€ 1.607,50	€ 1.607,50
6	360	PRATO IRRIGUO	1420	€ 2,30	€ 3.266,00	100%	€ 3.266,00	€ 1.633,00
6	51	BOSCO CEDUO	196	€ 0,40	€ 78,40	33%	€ 25,87	€ 12,94
6	53	PRATO	862	€ 1,90	€ 1.637,80	33%	€ 540,47	€ 270,24
6	85	BOSCO CEDUO	2823	€ 0,40	€ 1.129,20	33%	€ 372,64	€ 186,32
9	1	BOSCO CEDUO	271	€ 0,40	€ 108,40	100%	€ 108,40	€ 54,20
9	20	BOSCO CEDUO	891	€ 0,40	€ 356,40	100%	€ 356,40	€ 178,20
9	37	BOSCO CEDUO	850	€ 0,40	€ 340,00	100%	€ 340,00	€ 170,00
9	45	BOSCO CEDUO	553	€ 0,40	€ 221,20	33%	€ 73,00	€ 36,50
9	37	BOSCO CEDUO	775	€ 0,40	€ 310,00	100%	€ 310,00	€ 155,00
9	58	BOSCO CEDUO	890	€ 0,40	€ 356,00	100%	€ 356,00	€ 178,00
9	59	BOSCO CEDUO	1756	€ 0,40	€ 702,40	100%	€ 702,40	€ 351,20
9	60	BOSCO CEDUO	1837	€ 0,40	€ 734,80	100%	€ 734,80	€ 367,40
9	75	SEMINATIVO	697	€ 1,90	€ 1.324,30	100%	€ 1.324,30	€ 662,15
9	17	BOSCO CEDUO	2681	€ 0,40	€ 1.072,40	50%	€ 536,20	€ 268,10
9	18	BOSCO CEDUO	11032	€ 0,40	€ 4.412,80	50%	€ 2.206,40	€ 1.103,20
9	24	PASCOLO	74	€ 0,50	€ 37,00	50%	€ 18,50	€ 9,25
9	25	BOSCO CEDUO	5399	€ 0,40	€ 2.159,60	50%	€ 1.079,80	€ 539,90
9	26	PRATO	8617	€ 11,00	€ 94.787,00	50%	€ 47.393,50	€ 37.914,80
9	27	Ente urbano				50%		
9	29	PRATO	294	€ 1,90	€ 558,60	50%	€ 279,30	€ 139,65
9	31	BOSCO CEDUO	1241	€ 7,00	€ 13.651,00	50%	€ 6.825,05	€ 5.460,40
9	51	BOSCO CEDUO	346	€ 0,40	€ 138,40	50%	€ 69,20	€ 34,60
9	52	SEMINATIVO	1429	€ 1,90	€ 2.715,10	50%	€ 1.357,55	€ 678,78
9	53	SEMINATIVO	344	€ 1,90	€ 653,60	50%	€ 326,80	€ 163,40
9	54	BOSCO CEDUO	258	€ 0,40	€ 103,20	50%	€ 51,60	€ 25,80
9	109	PRATO ARBOREO	2809	€ 1,90	€ 5.337,10	50%	€ 2.668,55	€ 1.334,28
9	125	BOSCO	3144	€	€ 1.257,60	50%	€ 628,80	€ 314,40



		CEDUO		0,40				
9	134	Ente urbano						

COMUNE DI TORRE CANAVESE

8	1	BOSCO CEDUO	638	€ 0,40	€ 255,20	50%	€ 127,60	€ 63,80
7	71	BOSCO CEDUO	1520	€ 0,40	€ 608,00	50%	€ 304,00	€ 152,00
23	11	BOSCO CEDUO	949	€ 0,40	€ 3789,60	50%	€ 189,80	€ 94,90
23	135	SEMINATIVO	882	€ 1,90	€ 1.675,80	25%	€ 418,95	€ 209,48

COMUNE DI BAIRO

1	291	BOSCO CEDUO	1336	€ 22,00	€29.392,00	50%	€14.696,00	€ 8.817,60
4	246	PRATO	130	€ 1,00	€ 130,00	50%	€ 65,00	€ 32,50
5	324	PRATO	3226	€ 1,00	€3.226,00	50%	€1.613,00	€ 806,50
6	388	BOSCO MISTO	625	€ 0,26	€ 162,50	50%	€ 81,25	€ 40,63
6	387	BOSCO MISTO	304	€ 0,26	€ 79,04	50%	€ 39,52	€ 19,76
6	249	BOSCO CEDUO	1284	€ 0,20	€ 256,80	21%	€ 55,03	€ 27,51
7	282	PRATO	624	€ 1,00	€ 624,00	50%	€ 312,00	€ 156,00
7	289	PRATO	1197	€ 1,00	€1.197,00	50%	€ 598,50	€ 299,25
7	290	PRATO	265	€ 1,00	€ 265,00	50%	€ 132,50	€ 66,25
7	592	BOSCO CEDUO	263	€ 0,20	€ 52,60	50%	€ 26,30	€ 13,15
9	197	PRATO	1635	€ 1,00	€1.635,00	50%	€ 817,50	€ 408,75

p.1 - per quanto riguarda il terreno risultato edificabile a destinazione produttiva si sottolinea che il valore teorico attribuitogli di € 22,00, a causa della grande disponibilità di immobili a carattere produttivo e la loro scarsa appetibilità di mercato, può essere ridotto nella misura del 40%.

p.2 - per quanto riguarda i terreni agricoli non edificabili siti in Baldissero, esclusi i lotti di cui al fg. 9 mapp. 26/31, considerata la loro estrema frammentarietà, la proprietà in parte non per intero e considerata la scarsa vocazione agricola della collina morenica del canavese, eccezione fatta per i vitigni di Erbaluce si considera un deprezzamento del 50% facendo eccezione appunto per i terreni destinati ai vigneti per i quali si considera appieno il valore di mercato.

p.3 I Terreni destinati a vitigno siti in Baldissero Canavese viene confermato quale probabile il valore di mercato il valore teorico.

p.4. Per i terreni non edificabili siti in Torre Canavese, considerando la loro scarsa appetibilità sul mercato la proprietà non per intero, si attribuisce un valore di mercato pari al 50% della stima teorica.

p.5. Per i terreni non edificabili siti in Bairo, considerando la loro scarsa appetibilità sul mercato e la proprietà non per intero si attribuisce un valore di mercato pari al 50% della stima teorica totale pari a € 1.870,30.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



p.6 trattasi dei terreni di pertinenza di Villa Oddone: lotti a parco disegnati quasi a giardino “all’italiana” con alberi secolari, siepi disegnate e aiuole disegnate, vialetti e percorsi in acciottolato oltre ad alcuni elementi architettonici scenografici quali scalinate e terrazze panoramiche. Ai due lotti è stato dato un valore teorico di 11,00 €/mq ridotto poi del 20% e quindi pari a 8,80 €/mq a causa della proprietà non per intero.



D) Piano di vendita

D.1. LOTTO 1 immobile residenziale sito in Baldissero Canavese in via Pramonico 11 (N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103)

L'Immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese in via Pramonico 11:

- PIANI S1-T – 1: foglio 6 part. n. 355, sub. 102, in categoria cat. A/4 classe 1, consistenza vani 3, rendita € 65,07
- PIANI T-1: Foglio 6 part. n. 355, sub. 103, in categoria cat. A/4 classe 1, consistenza vani 5, rendita € 108,46
- P.T: foglio 6 part. n. 355, sub. 4, in categoria cat. C/7 classe U, consistenza 54mq, rendita € 17,29
- P.T: foglio 6 part. n. 355, sub. 3, in categoria cat. C/2 classe U, consistenza 34mq, rendita € 42,14

Tale compendio immobiliare è sito in via Pramonico 11, in un'area scarsamente urbanizzata, comprende un fabbricato di tipo rurale tradizionale presumibilmente edificato tra la fine '800 e l'inizio '900, recentemente ristrutturato (intorno agli anni 2000) a due piani fuori terra oltre piano interrato e due annesse tettoie aperte con annesso terreno a giardino privato. Il fabbricato principale, in ottime condizioni statiche, presenta struttura portante in muratura tradizionale, orizzontamenti voltati e tamponamenti in laterizio. La copertura a falde inclinate ha struttura lignea con manto in coppi piemontesi, sia la struttura che il manto e la faldaleria appaiono ad una prima analisi visiva senza particolari problematiche di degrado. Le finiture sono in generale in buono stato di conservazione, non appaiono segni di infiltrazione di acque meteoriche; i serramenti recentemente sostituiti sono in legno con vetri a camera, i pavimenti del piano terreno sono pietra, mentre al piano secondo sono in legno probabilmente coevi all'epoca di costruzione del manufatto. Le superfici voltate, tutte intonacate fatta esclusione per il locale cantinato, non presentano decorazioni pittoriche e/o in rilievo. Gli impianti sembrano essere tutti funzionanti: in particolare l'impianto riscaldamento è autonomo a gas con radiatori a colonna; l'impianto idrico-sanitario è funzionante in tutti i servizi igienici presenti e l'impianto elettrico è interamente sottotraccia con frutti ad incasso. Nulla si è in grado di riferire circa la loro conformità alla normativa vigente.

Il fabbricato è consta di:

Abitazione principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato	cantina	1 vano
terreno	abitazione	3 vani
	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori (<i>disimpegno e vano scala</i>)	2 vani
primo	abitazione	2 vani



	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori (<i>disimpegno, vano scala</i>)	1 vano
Tettoie e magazzini		
terreno	Tettoia aperta	1
	magazzino	1 vano

Piu area a verde e camminamenti pavimentati a servizio del fabbricato

La superficie commerciale ivi riportata è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura:

- * fabbricato principale circa mq 220
- * Tettoie e magazzini circa mq 88
- * Area verde circa mq 743

I cespiti oggetto della presente perizia sono assoggettati ai vincoli prescritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica, norme e regolamenti comunali.

L'edificio è sito in via Pramonico 11 in una zona scarsamente urbanizzata nel comune di Baldissero Canavese che nel P.R.G.C. vigente al momento della stesura della presente perizia di stima è compresa nelle tavole di piano tra le aree di "interesse ambientale, documentario e tipologico" per le quali è concesso quale intervento edilizio il risanamento conservativo.

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. individuano le destinazione d'uso quale residenziale. L'edificio non è soggetto a vincoli specifici.

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: via Pramonico, via Torre, mappali censiti al Fg 6 mapp. 159, 35, 350.

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di [redacted] pervenuta in forza di successione di [redacted] di cui alla dichiarazione di successione ufficio territoriale di [redacted]

- [redacted] proprietario al 50% dell'immobile
- [redacted] proprietaria al 50% dell'immobile

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle relative schede catastali, lievi difformità non variano la rendita, durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi, ma unicamente occupata da alcuni arredi.

L'immobile risulta conforme alle relative schede catastali.

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C)1 della presente perizia di stima per la quota parte di fabbricato di proprietà del [redacted] è stato stimato in € 68.000,00 (euro sessantottomila).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

a) Nota di iscrizione 560_2014

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA iscritta al registro generale al n. 6532, Registro particolare n. 560 Presentazione n.11 del 20/10/2014 costituzione di ipoteca a garanzia di debito notaio FAVRE GIOVANNI.

CAPITALE: [REDACTED]

b) Nota di iscrizione 129_2015

TITOLO: IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2012 Numero di repertorio 893, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Codice fiscale 81019670025, sede BIELLA

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE [REDACTED]

c) Nota di iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

D.2. LOTTO 2 Edificio sito in Bairo via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U.

fg. 4 mapp. 982)

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bairoin via principe Tommaso 4:

- PIANO TERRENO foglio 4 mapp. n. 982 in categoria C/7 classe U, consistenza 52 mq, rendita 71,17.
- PIANI: S1-T-1-2-3: foglio 4 mapp. n. 984 in categoria A/4 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 401,29.

La proprietà comprende parte di un fabbricato di origine settecentesca collocato nel centro urbano in via Principe Tommaso a quattro piani fuori terra (di cui uno è rappresentato da uno spazio sottotetto) e da un piano interrato oltre a da due porzioni di tettoia aperta adibita a magazzino perpendicolari al fabbricato principale e da uno spazio giardino/cortile interno adiacente all'attuale asilo pubblico del Comune di Bairo. Il cortile/giardino, oggi essenzialmente abbandonato si affaccia libero verso valle, mentre è delimitato su tre lati, dal fabbricato principale, dalle tettoie/magazzino ad esso afferenti e da una muratura di confine verso a scuola municipale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'accesso principale alla proprietà avviene dalla strada verso il cortile da un passo carraio facente parte di un'altra proprietà e in comune con l'asilo pubblico, l'ingresso ai vani è possibile da una scala comune accessibile dal cortile.

Per quanto riguarda l'edificio principale (che si presenta nella sua forma originale e sembra non aver mai subito manomissioni o interventi di manutenzione e/o consolidamento recenti), la struttura verticale è interamente in muratura portante intonacata con solai voltati al piano terreno e solai lignei cassettonati ai piano primo e secondo (decorati al piano nobile), la copertura è lignea con manto in coppi alla piemontese. Le condizioni statiche delle murature e delle volte sono discrete mentre le parti lignee appaiono in grave stato di degrado, gravi lacune e carenze strutturali si evincono già da una prima analisi visiva per quanto riguarda la copertura.

Le finiture sono in cattivo stato: gli intonaci risultano decoesi, anche a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche; le pavimentazioni, principalmente in cotto, ai piani superiori presentano avvallamenti e fratture; i serramenti lignei, sebbene di ottima fattura, non sembrano essere recuperabili e la faldaleria non garantisce più il corretto smaltimento delle acque.

Il fronte verso cortile presenta balconi "a ballatoio" in legno e pietra al piano primo e interamente lignei (in precarie condizioni statiche) al piano secondo.

I bassi fabbricati prima citati, non presentano alcun valore architettonico e necessitano di una messa in sicurezza della coperture esistenti (lignee con manto in coppi).

Tutti gli impianti non sono funzionanti.

Il fabbricato è consta di:

fabbricato principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato	cantina	1 vano
	Locali accessori – vano scala	1 vano
terreno	abitazione	3 vani
	Locali accessori (<i>disimpegno e vano scala</i>)	2 vani scala + disimpegno
primo	abitazione	5 vani
	Servizio igienico	1 vano
	Locali accessori – vano scala	1 vano
secondo	abitazione	2 vani
	Locali accessori – vano scala	1 vano
sottotetto	Sottotetto non abitabile	
Tettoie e magazzini		
terreno	Tettoia	1

La superficie totale della proprietà è di circa 320 mq.



Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste l'edificio viene identificata dal P.R.G.C., come ambito urbano di antica formazione e gli interventi edilizi ammessi sono il restauro e il risanamento conservativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva direzionale, socio-assistenziale. L'edificio non è soggetto ad altri vincoli specifici.

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: via Principe Tommaso, vicolo Pistono, altra proprietà.

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di [redacted] pervenuta in forza di successione di [redacted] di cui alla dichiarazione di successione ufficio territoriale di [redacted]

[redacted] proprietario al 50% dell'immobile
[redacted] proprietaria al 50% dell'immobile

L'immobile risulta conforme alle relative schede catastali.

Durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile non risultava interessato da vincoli locativi.

Il compendio edilizio esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare.

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C)1 della presente perizia di stima per la quota parte di fabbricato di proprietà de [redacted] è stato stimato in € 29.000,00 (euro ventinovemila).

Dopo la vendita dovranno essere cancellate le seguenti formalità:

a) Nota di iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]

CONTRO [redacted]

D.3. LOTTO 3 Villa Oddone a Baldissero Canavese sito in Baldissero

Canavese via pramonico, scn (immobile di cui al catasto fabbricati Fg 9 mapp. 27, immobile di cui al catasto fabbricati Fg. 9 mapp. 134 e terreni di cui al fg. 9 mapp. 26,31)

Il complesso di Villa Oddone rappresenta uno dei beni immobiliari di pregio del comune di Baldissero Canavese un agglomerato di modeste dimensioni della città metropolitana di Torino.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La Villa (fabbricato principale) è censita al Catasto Fabbricati del Comune di **Baldissero Canavese** Pramonico, scn Piano T-1 - 2-3: Fg 9 mapp. n. 27 in categoria A/8 classe 1, consistenza 18 vani, rendita € 3.513,97

Il fabbricato di servizio annesso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Baldissero Canavese** in Pramonico, scn al foglio 9 mapp. n. 134 in categoria A/3 classe 1, consistenza vani 5, rendita euro 193,67.

Gli immobili risultano conformi alle relative schede catastali.

La Villa è collocata all'interno di un ampio parco (*vedi perizia terreni di cui al fg. 9 mapp.26/31*) disegnato quasi come un giardino "all'italiana" dove trovano posto alberi secolari, siepi disegnate e aiuole disegnate, vialetti e percorsi in acciottolato oltre ad alcuni elementi architettonici scenografici quali scalinate e terrazze panoramiche. Alla villa si accede pedonalmente dalla strada Pramonico tramite una scalinata collocata all'interno di una piccola "torre" terrazzata completamente naturalizzata da una spessa coltre di rampicanti o da un accesso carrabile che attraverso una strada sterrata che costeggia un bel muro di pietra listato in mattoni arriva ad una cancellata posizionata "a monte" della villa. Il restanti lati del giardino sono circondati da una recinzione di nuova edificazione in rete metallica che non corrisponde al confine storico del parco. Il fabbricato ha una pianta ad "L" e consta di due piani fuori terra più un seminterrato ed un sottotetto ad oggi non abitabile ma in parte sicuramente recuperabile ad abitazione. Il fronte principale presenta un ingresso pavimentato-terrazzato a cui si accede con uno scalone, un tipano aulico corona il lato corto e la terrazza del piano primo copre e disegna l'ingresso principale. Una graziosa torretta ne completa il disegno generale. I restanti fronti di più semplice geometria presentano ulteriori accessi di servizio, in particolare dal fronte ovest si accede al piano seminterrato da un suggestivo "passaggio" attraverso una cortina di verde, la parte di facciata che "apre" il piano seminterrato delimitata da una cornice marcapiano è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni "a vista" e presenta aperture disegnate da cornici geometriche in mattoni. La struttura del fabbricato è in murature portante e solai voltati in mattoni, tutte le facciate sono intonacate con una cornice marcapiano a livello del piano primo e un cornicione a disegno che chiude le falde di copertura in tegole marsigliesi. La struttura del tetto è lignea con falsi puntoni e travi di colmo. La copertura non è coibentata. I serramenti sono in legno verniciato di buona fattura con vetri semplici, tutti presentano persiane alla piemontese e in parte scuri interni in legno. All'interno buona parte delle porte di camera sono in legno disegnato con cornici e pannelli geometrici. All'interno le coperture dei vani principali presentano volte a vela o a botte alcune decorate a semplice disegno geometrico, le pareti del piano terreno e primo sono decorate con lesene e cornici in tinta; alcune delle volte del primo piano sono realizzate in cannocciato.

I pavimenti dei piani nobili, terreno e primo, nelle camere sono in massima parte in legno e realizzati a disegno: riquadri, intarsi e cornici li caratterizzano; i disimpegni presentano pavimenti in classiche "cementine" piemontesi, al piano seminterrato i pavimenti sono in "cementine", in piastrelle di cotto o in cocciopesto, al piano sottotetto sono in piastrelle di cotto o non pavimentate. La scala di accesso ai piani ha pedata in pietra e alzata semplicemente intonacata. La torretta presenta una terrazza panoramica alla quale si accede tramite una scala in legno in parte interna e in parte in copertura. Nelle stanze sono presenti alcuni arredi fissi: camini, mantovane, ... e alcuni arredi recenti di scarsissimo valore.



Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- strutture;
- facciate, coperture e finiture esterne in genere;
- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianti;
- aree esterne di pertinenza.



struttura: il paramento murario e gli orizzontamenti dalla semplice analisi visiva non presentano segni di dissesto e/o criticità di carattere statico.

facciate: sulle facciate esterne sono presenti alcune situazioni di limitata entità di degrado degli intonaci e esfoliazione delle pitture causate dall'umidità, le decorazioni sono discretamente conservate considerando il normale degrado dovuto all'invecchiamento.

coperture: il manto di copertura e le gronde in acciaio zincato sono state rifatte in epoca recente e a parte in una zona adiacente alla scala per quanto rilevabile dal sopraluogo sottotetto le falde non presentano infiltrazioni. Sono invece obsolete le cadute (pluviali);

Pavimenti: lo stato manutentivo e conservativo delle pavimentazioni in legno é discreto e le medesime ad una prima analisi visiva appaiono perfettamente recuperabili, così come le pavimentazioni in cotto e in cementine;

pareti e soffitti: lo stato conservativo delle pareti e soffitti risulta buono, non sono presenti segni di umidità o di relativo degrado degli intonaci, a parte il sopracitato locale al piano primo adiacente alla scala;

infissi esterni: considerata l'epoca di realizzazione sono in discreto stato di conservazione, non vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, la parte in legno appare recuperabile anche se si sottolinea che gli infissi non presentano le caratteristiche di spessori e/o disegno necessarie alla sostituzione degli esistenti vetri con delle vetrazioni a camera coibenti termicamente.;

infissi interni: le porte interne di pregio si presentano in stato buono stato di conservazione;

Le reti impiantistiche presenti nell'edificio sembrano datate e per quanto si è potuto verificare, non a norma di legge e interamente funzionanti.

parti esterne: le due terrazze al piano terreno e primo sepur non presentino segni di reale dissesto sono in cattivo stato manutentivo e nella terrazza sovrastante la torretta sono state rimosse le necessarie barriere parapetto.

Il fabbricato consta di un piano seminterrato e due piani fuori terra più sottotetto agibile con le seguenti destinazioni d'uso:

Abitazione principale		
piano	Destinazione d'uso	n. locali
Seminterrato		
vani non abitabili	Cantina, legnaia, locale impianti	3



vani	Cucina, soggiorno, 2 ripostigli	4
scala	Scala accesso al piano superiore	1
disimpegno	Corridoio e atrio	2
terreno		
vani	4 camere, soggiorno	5
servizi igienici		1
scale	scala accesso ai piani superiori e al	1
disimpegno		1
terrazzo		1
primo		
vani	4 camere, soggiorno	5
servizi igienici		1
scale	scala accesso ai piani inferiori e scala	2
disimpegno		1
terrazzo		1
secondo		
vani non abitabili	3 locali sottotetto e 2 ripostigli	4
scala	scala accesso al piano primo	1
disimpegno		1

La superficie commerciale è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura.

Abitazione principale		
piano	SUL circa	mq commerciali circa
seminterrato		
Cantina	24	12
legnaia	30	15
Cucina	47	47
soggiorno	50	50
vano scala	6	3
disimpegno	16,50	8,25
disimpegno	25,60	12,80
locale impianti	12,30	6,15
ripostiglio	7,8	3,9
ripostiglio	3	1,5
terreno		
camera 1	25,50	25,5
camera 2	21,50	21,5
camera 3	25	25
camera 4	43,70	43,7
soggiorno	50	50
servizio igienico	9	9
scala	18,50	9,25
disimpegno	29	14,50
terrazzo	49	4,90
primo		
camera 1	25,50	25,5



camera 2	21,50	21,5
camera 3	25	25
camera 4	43,70	43,70
soggiorno	50	50
servizio igienico	9	9
scala	18,50	9,25
disimpegno	29	14,50
terrazzo	17	1,7
secondo		
sottotetto 1	49	12,25
sottotetto 2	65	16,25
sottotetto 3	53,80	13,45
ripostiglio	17,50	4,375
ripostiglio	9,50	2,375
scala	8	4
disimpegno	19,40	4,85
TOTALE		620,65

Il fabbricato di servizio annesso al compendio immobiliare un tempo era adibito a casa del custode e rimessa e consta di due piani fuori terra ed è parzialmente cantinato. Di semplice fattura presenta una struttura in muratura portante in mattoni, solaio a copertura del piano terreno in "volterrane" (voltini di putrelle e mattoni) nelle parti abitate e in putrelle metalliche e assito di legno nelle rimesse; il piano primo presenta l'intradosso del solaio di copertura piano, la copertura a due falde presenta struttura lignea e manto in marsigliesi non coibentato. Le cantine presentano murature mista di pietrame e mattoni "a vista" e volte a botte in mattoni a vista con tessitura a correre, i locali sono su terra cioè non pavimentati. La facciata principale è intonacata e presenta al piano terreno due ampie arcate chiuse da portoni in legno di accesso alle rimesse e l'accesso all'abitazione, al piano primo è presente una balconata in struttura e parapetto lignei. I serramenti esterni ed interni sono lignei, le pavimentazioni delle camere sono nella maggior parte in piastrelle di cotto e piastrelle "in graniglia", la scala ha pedate lignee.

Il paramento murario e gli orizzontamenti del fabbricato dalla semplice analisi visiva non presentano segni di dissesto e/o criticità di carattere statico. Nelle facciate esterne sono presenti alcune situazioni di limitata entità di degrado degli intonaci e esfoliazione delle pitture causate dall'umidità, le decorazioni sono mal conservate. Il manto sembra essere in discreto stato manutentivo, i serramenti sono in discreto stato di conservazione, non vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, la parte in legno appare recuperabile anche se si sottolinea che gli infissi non presentano le caratteristiche di spessori e/o disegno necessarie alla sostituzione degli esistenti vetri con delle vetrazioni a camera coibenti termicamente. Pavimenti e intonaci interni appaiono in discreto stato conservativo. Le reti impiantistiche presenti nell'edificio sembrano datate e per quanto si è potuto verificare, non a norma di legge e interamente funzionanti.

Il fabbricato consta i seguenti vani:

piano	Destinazione d'uso	n. locali
interrato		



	cantina	1
	Scala	1
terreno		
	Serra-sgombero	1
	Locale di sgombero	1
	Cucina	1
	Scala	1
primo		
	travata	1
	camera	2
	Servizio igienico	1
	Scala	1

La superficie commerciale è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura:

piano	Destinazione d'uso	Sul circa	Mq commerciali circa
interrato			
	cantina	26,4	12,1
	Scala	11	5,5
terreno			
	Serra-sgombero	24,2	12,1
	Locale di sgombero	23,65	11,825
	Cucina	26,4	26,4
	Scala	8,25	4,125
primo			
	travata	24,2	24,2
	camera	23,65	23,65
	camera	26,4	26,4
	Servizio igienico	6,09	6,09
	Scala	8,25	4,125
			156,515

L'edificio principale e l'edificio rurale annesso hanno destinazione residenziale e sono collocati all'interno dei terreni facenti parte del presente lotto che sono collocati in una area contrassegnate nel PRGC di Baldissero Canavese ad oggi in vigore del Comune come VP: area a parco privato.

Gli edifici non sono soggetti a vincoli specifici, i terreni portano le servitù dovute al passaggio della bealera Comunale della Costassa.

Coerenze :

L'edificio principale è collocato all'interno del mappale di cui al F. 9 part. 26.

L'edificio di servizio annesso ha a confini rispetto all'attuale estratto di mappa su tre lati mappale di cui al fg. 9 part. 26, un lato mappale di cui al fg. 9 part. 31.

Il terreno di cui al Fig. 9 mapp. 26 ha a confini rispetto all'attuale estratto di mappa il lotto di cui al Fig. 9 mapp. 31, 45, 46, 49, 50, 51, 125, 109, via Pramonico, via Torre.



il terreno di cui al Fg. 9 mapp. 31 ha a confini rispetto all'attuale estratto di mappa il lotto di cui al Fg.9 mapp.136,111,44,45,26.

Il compendio immobiliare è tornato in capo a [REDACTED] per una quota pari al 50% dopo la resa inefficacia della vendita di cui alla trascrizione 6345/5268 DEL 20/09/2012 e trascrizione 8730/7220 DEL 13/12/2012 (vd. allegato).

Il restante 50% rimane di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Volume: 1T COMPRAVENDITA (n. 4706.1/2015).

Il compendio immobiliare era stato acquisito da [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito Notaio ROSANI Emma in data 18/12/1990 rep. 637869 (vd. trasc. In allegato n. 02).

Per l'immobile principale l' Attestato di Certificazione Energetica è stato redatto dall'Arch. Ramona Ruspino, nel 2012, codice A.P.E. 2012 102640 0034, Per il fabbricato rurale l' Attestato di Certificazione Energetica è stato redatto dal geom. Mario Emilio Corino / TEKNOS SAS nel 2012 Codice A.P.E. 2012 105418 0001.

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili e i terreni non risultavano interessati da vincoli locativi.

I fabbricati del compendio edilizio esistono nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono stati reperite licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobilabile/Unità Immobiliare. I terreni allo stato attuale risultano liberi da fabbricati.

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C) della presente perizia di stima per la quota parte dei cespiti di proprietà del [REDACTED] i cespiti di cui al presente lotto sono stati stimati nella è stato stimato in € 350.875,20 arrotondati in

euro 351.000,00 (euro trecentocinquantunomila/00).

Dopo la vendita dovranno essere cancellate le seguenti formalità:

Da ispezione ipotecaria sul soggetto:

a) Nota di Iscrizione n. 246_2012

TITOLO: IPOTECA iscritta al registro generale al n. 2493, Registro particolare n. 246 Presentazione n. 36 del 24/04/2012 ipoteca derivante da decreto ingiuntivo ATTO GIUDIZIARIO in data 04/04/2012 Numero di repertorio 9443/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO,

FAVORE: di [REDACTED] Domicilio ipotecario

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2



CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE [REDACTED] Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale [REDACTED]

D.4. LOTTO 4 - terreni agricoli siti in Baldissero Canavese

I terreni oggetto di cui al presente lotto sono localizzati in in Baldissero Canavese e sono tutti terreni a vocazione agricola su cui non insistono costruzioni.

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE				
FG	MAP	catasto	mq	proprietà per
9	17	BOSCO CEDUO	2681	50%
9	18	BOSCO CEDUO	11032	50%
9	24	PASCOLO	74	50%
9	25	BOSCO CEDUO	5399	50%
9	29	PRATO	294	50%
9	51	BOSCO CEDUO	346	50%
9	52	SEMINATIVO	1429	50%
9	53	SEMINATIVO	344	50%
9	54	BOSCO CEDUO	258	50%
9	109	PRATO ARBOREO	2809	50%
9	125	BOSCO CEDUO	3144	50%

I terreni sono pervenuti in proprietà al 50% a [REDACTED] in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 18/12/1990 protocollo n. 580503 Voltura in atti dal 05/09/2002 Repertorio n.: 7099 Rogante: ROSANI Sede: TORINO Registrazione: UR Sede: TORINO n: 578 del 04/01/1991 CV (n. 1273.1/1991)

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al punto D.5 della presente perizia di stima per la quota parte dei terreni siti in Baldissero Canavese di proprietà del [REDACTED] è stato stimato in € 4.611,353 arrotondati in

euro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

D.5. LOTTO 5 - terreni agricoli siti in Baldissero Canavese e Torre Canavese

Il lotto si compone di numerosi terreni siti in Baldissero e Torre Canavese sono tutti lotti di terreni a vocazione agricola su cui non insistono costruzioni. I cespiti oggetto della presente perizia sono assoggettati ai vincoli prescritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica, norme e regolamenti comunali e hanno tutti secondo il P.R.G.C. vigente al momento della stesura della presente perizia destinazione agricola.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei medesimi con indicata l'identificazione catastale, la destinazione catastale, la superficie e la quota parte di proprietà del [REDACTED]

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE				
FG	MAP	catasto	mq	proprietà per
10	11	SEM. IRRIGUO	1530	100%
10	156	BOSCO CEDUO	778	100%
10	20	PRATO IRRIGUO	562	33%
10	21	PRATO IRRIGUO	581	33%
10	22	PRATO IRRIGUO	536	33%
10	25	BOSCO CEDUO	1890	100%
10	26	BOSCO CEDUO	240	100%
10	285	BOSCO CEDUO	5948	100%
10	290	BOSCO CEDUO	1315	100%
10	293	BOSCO CEDUO	588	100%
15	163	PRATO IRRIGUO	1946	33%
15	198	SEMINATIVO	2474	33%
15	96	SEM. IRRIGUO	2291	33%
16	165	SEM. IRRIGUO	581	100%
16	19	SEM. IRRIGUO	2398	33%
16	23	SEM. IRRIGUO	556	100%
3	390	BOSCO CEDUO	1060	33%
5	180	BOSCO CEDUO	380	100%
5	182	PRATO IRRIGUO	760	100%
5	184	SEM. IRRIGUO	296	100%
5	185	SEM. IRR. ARB.	730	100%
5	190	BOSCO CEDUO	491	100%
5	191	BOSCO CEDUO	529	100%
5	192	SEM. IRRIGUO	434	100%
5	193	SEM. IRRIGUO	159	100%
5	194	BOSCO CEDUO	682	100%
5	195	BOSCO CEDUO	460	100%
5	264	BOSCO CEDUO	1396	100%
5	272	SEM. IRRIGUO	160	100%
5	273	SEM. IRRIGUO	179	100%
5	279	BOSCO CEDUO	293	100%
5	280	BOSCO CEDUO	296	100%
5	281	BOSCO CEDUO	316	100%
5	282	BOSCO CEDUO	356	100%
5	283	BOSCO CEDUO	492	100%
5	284	BOSCO CEDUO	533	100%
5	291	BOSCO CEDUO	280	100%
5	292	BOSCO CEDUO	476	100%
5	311	BOSCO CEDUO	187	100%
5	312	SEM. IRR. ARB.	670	100%
5	313	BOSCO CEDUO	171	100%
5	314	BOSCO CEDUO	552	100%



5	328	PRATO IRRIGUO	347	100%
5	9	PRATO	1459	100%
6	242	BOSCO CEDUO	783	100%
6	243	BOSCO CEDUO	520	100%
6	252	BOSCO CEDUO	1240	100%
6	254	BOSCO CEDUO	594	100%
6	360	PRATO IRRIGUO	1420	100%
6	51	BOSCO CEDUO	196	33%
6	53	PRATO	862	33%
6	85	BOSCO CEDUO	2823	33%
9	1	BOSCO CEDUO	271	100%
9	20	BOSCO CEDUO	891	100%
9	37	BOSCO CEDUO	850	100%
9	45	BOSCO CEDUO	553	33%
9	37	BOSCO CEDUO	775	100%
9	58	BOSCO CEDUO	890	100%
9	59	BOSCO CEDUO	1756	100%
9	60	BOSCO CEDUO	1837	100%
9	75	SEMINATIVO	697	100%

COMUNE DI TORRE CANAVESE

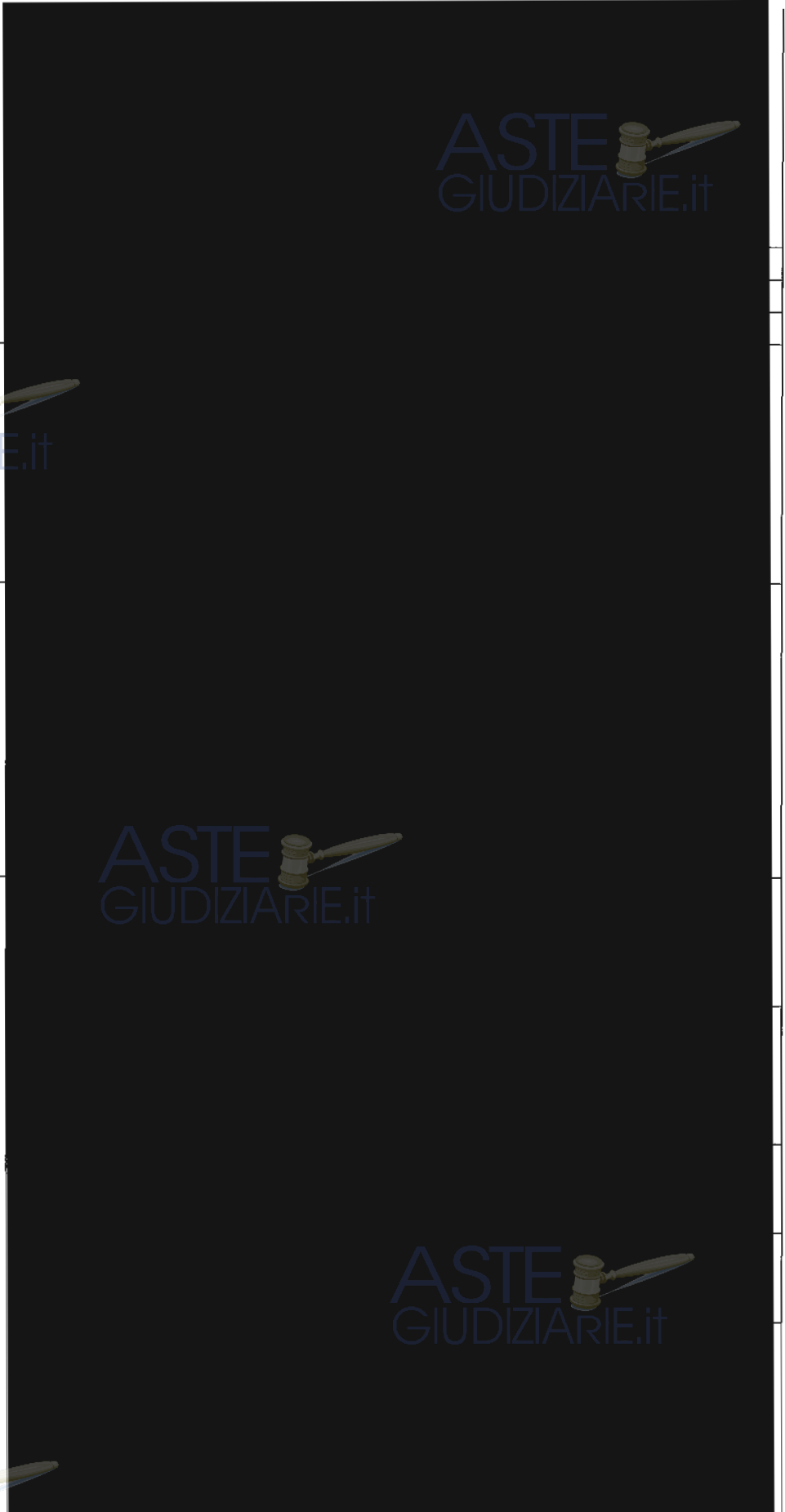
8	1	BOSCO CEDUO	638	50%
7	71	BOSCO CEDUO	1520	50%
23	11	BOSCO CEDUO	949	50%
23	135	SEMINATIVO	882	25%

I terreni di cui alla presente perizia sono stati trasferiti a [redacted] in forza degli atti di seguito riportati.

FG	MAP	QUOTA	1° PROVENIENZA	2° PROVENIENZA	3° PROVENIENZA
15	198	1/2 l'altra quota di 1/2 è in capo a [redacted]		[redacted]	[redacted]
6	355	1/2 l'altra quota di 1/2 è in capo a [redacted]	Successione in morte di [redacted]	[redacted]	[redacted]
6	161	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
6	270	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]



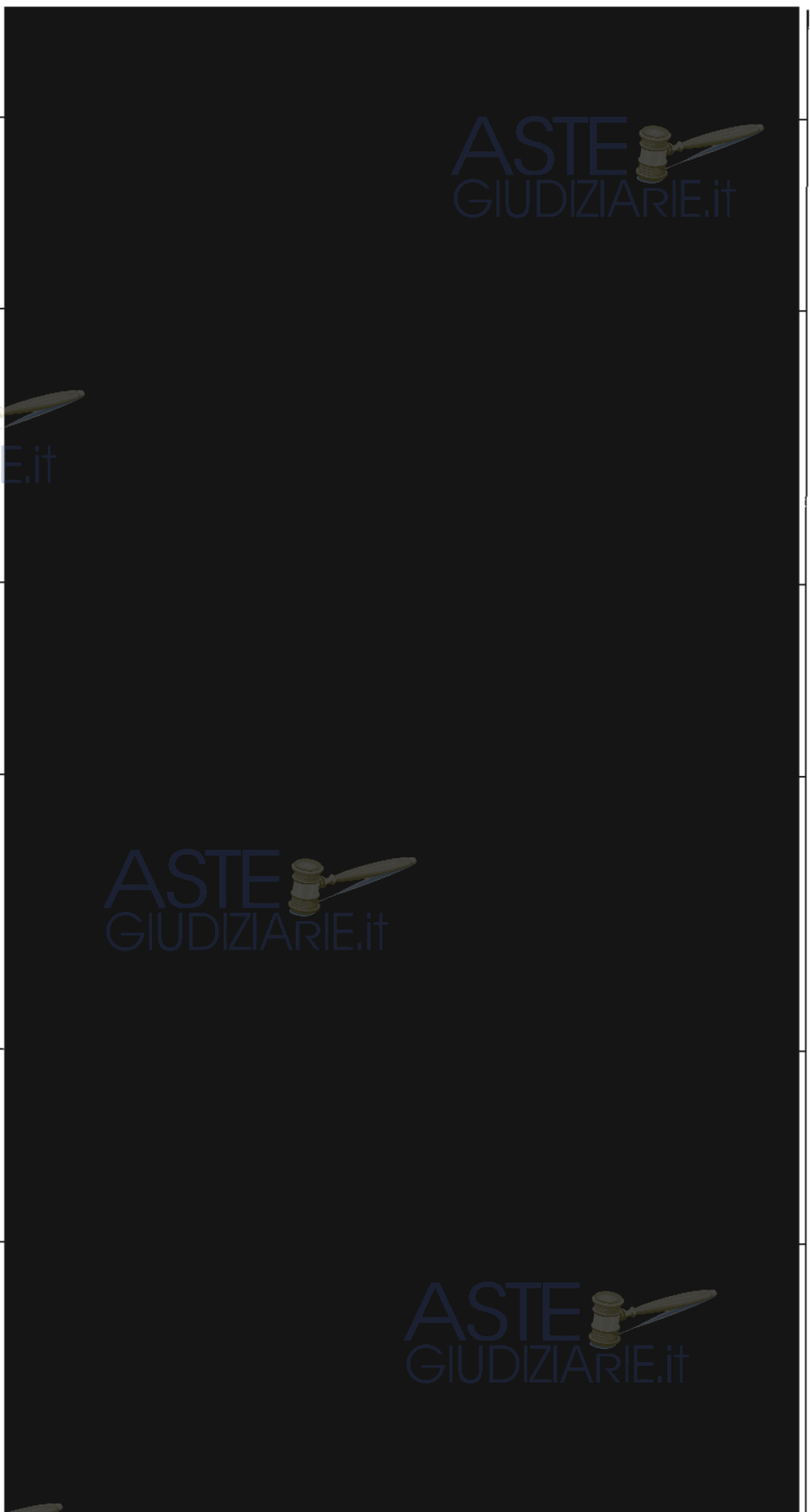
9	19	
3	389	
10	320	
16	210	
10	11	1/1
10	156	
10	20	
10	21	
10	22	1/2
10	25	
10	26	
10	285	1/1
10	290	
10	293	



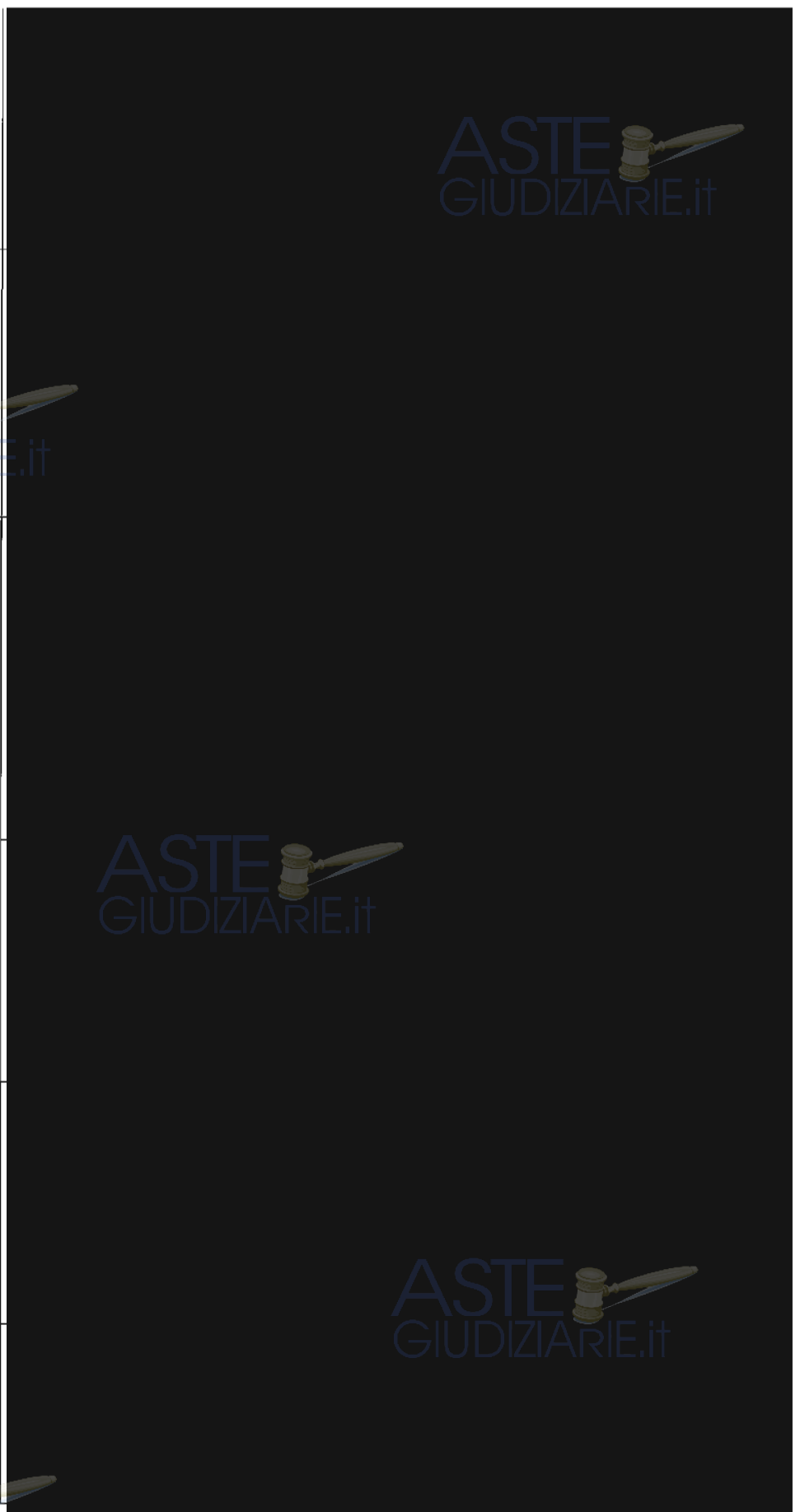
ASTE GIUDIZIARIE.it



15	163	1/2
16	198	1/1
15	96	1/2
16	165	1/1
16	19	1/2
16	23	1/1



3	390	1/2
5	180	1/1
5	182	1/1
5	184	1/1
5	185	1/1
5	190	1/1
5	191	1/1
5	192	1/1
5	193	1/1
5	194	1/1



ASTE
GIUDIZIARIE.it



5	195	
5	264	
5	272	1/1
5	273	
5	279	1/1
5	280	
5	281	
5	282	1/1



ASTE GIUDIZIARIE.it

5	283	
5	284	
5	291	
5	292	
5	311	
5	312	
5	313	
5	314	
5	328	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it




5	9		
6	242		
6	243		
6	252		
6	254		
6	360	1/2	
6	51		
6	53		
6	85		



9	1		   
9	20	1/1	
9	37		
9	45	1/2	
9	57		
9	58	1/1	
9	59		

Firmato Da: DEABATE MARINA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 462377a7c97db47c997d2d617b57142d



9	60		
9	75		
		17	
95	10		
96		18	
		19	
97			
	10	15	
98			
99	14	67	
COMUNE DI TORRE CANAVESE			
7	71	1/2 l'altra quota di 1/2 è in capo a	
23	11		
			Del terreno censito al foglio

23	135	1/4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	1	1/2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C)1 della presente perizia di stima per la quota parte dei terreni siti in Baldissero Canavese e Torre Canavese di proprietà del [REDACTED] è stato stimato in € 20.449,56 arrotondati in

euro 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00).

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

a) Iscrizione 142_2013

TITOLO: ipoteca derivante da decreto ingiuntivo iscritta al registro generale al n. 1606, Registro particolare n. 142 Presentazione n. 6 del 08/03/2013 richiedente [REDACTED]

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO) CENSITI AL CATASTO TERRENI AL:

- F. 10 PARTICELLE 15/25/26/11/156/285/290/293/10/19/17/20/21/22
- F. 14 PARTICELLA 67;
- F. 15 PARTICELLE 96/163/198,
- F. 16 PARTICELLE 23/165/198/19;
- F. 3 PARTICELLA 390;
- F. 5 PARTICELLE 192/193/194/195/190/191/281/282/272/273/328;
/180/181/182/183/311/9/186/184/264/283/291/292313/314/279/280/185;
- F. 6 PARTICELLE; 252/242/254/255/51/85/360;
- F. 9 PARTICELLE; 75/60/37/59/20/1/57/58/45;

TERRENO SITO IN TORRE CANAVESE (TO) CENSITO AL CATASTO TERRENI AL
FG 8 PARTICELLA 1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



b) Iscrizione 560_2014

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA iscritta al registro generale al n. 6532, Registro particolare n. 560 Presentazione n.11 del 20/10/2014 costituzione di ipoteca a garanzia di debito notaio FAVRE GIOVANNI .

CAPITALE: [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO): CENSITI A CATASTO TERRENI AL F. 3 PARTICELLA 390; F. 6 PARTICELLE 51/53/85/360; F. 9 PARTICELLA 45;;F. 10 PARTICELLE 21/22; F. 15 PARTICELLE 96/163; F. 16 PARTICELLA 19;

c) Iscrizione 129_2015

TITOLO: IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2012 Numero di repertorio 893, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Codice fiscale 81019670025, sede BIELLA.

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE [REDACTED]

Su

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO): CENSITI A CATASTO TERRENI AL FG. 10 PART. 20/21/22/; FG. 15 PART. 163/198/96; FG. 16 PART. 19; FG. 3 PART. 390; FG. 6 PART. 360/51/53/85; FG. 9 PART. 45/;
- TERRENI SITI IN BAIRO: CENSITI A CATASTO TERRENI AL FG. 1 PART. 291; FG. 4 PART. 246; FG. 5 PART. 324; FG. 6 PART. 388/387; FG. 7 PART. 282/289/290/592; FG. 9 PART. 197;

d) Iscrizione 254_2017

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 5463, Registro particolare n 4254 Presentazione n. 2 del 18/07/2017, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Su:

- TERRENI SITI IN BALDISSERO CANAVESE (TO) CENSITI AL CATASTO TERRENI AL:
 - F. 10 PARTICELLE 11/156/20/21/22/25/26/285/290/293;
 - F. 14 PARTICELLA 67;
 - F. 15 PARTICELLE 163/198/96;
 - F. 16 PARTICELLE 165/19/198/23;
 - F. 3 PARTICELLA 390;
 - F.5 PARTICELLE 180/181/182/183/184/185/186/190/191
 - /192/193/194/195/264/272/ 273/279/280/281/282/283/284/291/292/ 311/312/313/ 314/328/9;



- F. 6 PARTICELLE 242/243/252/254/255/360/51/53/85;
- F. 9 PARTICELLE 1/20/37/45/57/58/59/60/75;
- TERRENO SITO IN TORRE CANAVESE (TO) CENSITO AL CATASTO TERRENI AL F. 8 PARTICELLA 1;

e) Iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE:

CONTRO:

Su tutti i terreni oggetto della presente perizia.

D.6. LOTTO 6 - terreni siti in Bairo

Il lotto si compone di alcuni terreni siti in Bairo collocati nelle aree urbanizzate/urbanizzande a nord del compendio urbano su cui non insistono costruzioni. I cespiti oggetto della presente perizia sono assoggettati ai vincoli prescritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica, norme e regolamenti comunali e secondo il P.R.G.C. vigente al momento della stesura della presente perizia il lotto censito a catasto al Fig. 1 mappale 291 risulta edificabile.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei medesimi con indicata l'identificazione catastale, la destinazione catastale, la superficie e la quota parte di proprietà del

COMUNE DI BAIRO

1	291	BOSCO CEDUO	1336	50%
4	246	PRATO	130	50%
5	324	PRATO	3226	50%
6	388	BOSCO MISTO	625	50%
6	387	BOSCO MISTO	304	50%
6	249	BOSCO CEDUO	1284	21%
7	282	PRATO	624	50%
7	289	PRATO	1197	50%
7	290	PRATO	265	50%
7	592	BOSCO CEDUO	263	50%
9	197	PRATO	1635	50%

I terreni sono pervenuti a Nigro Gianpiero in forza di:

FG	MAP	QUOTA	1° PROVENIENZA	2° PROVENIENZA
1	291	1/2		
4	246	l'altra quota di 1/2 è in capo		
5	324			



6	388			
6	387			
7	282			
7	289			
7	290			
7	592			
9	197			
6	249	1/6		

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C)1 della presente perizia di stima per la quota parte dei terreni siti in Baldissero Canavesedi proprietà del [REDACTED] è stato stimato in € 10.687,90 arrotondati a

euro 10.600,00 (euro diecimilaseicento/00).

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

a) Iscrizione 142_2013

TITOLO: ipoteca derivante da decreto ingiuntivo iscritta al registro generale al n. 1606, Registro particolare n. 142 Presentazione n. 6 del 08/03/2013 richiedente [REDACTED]

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALI [REDACTED]

g) Iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Su tutti i terreni oggetto della presente perizia.

D.7. LOTTO 7 - terreni a vigneto siti in Baldissero Cavavese



Il lotto si compone di alcuni terreni siti in Baldissero e Torre Canavese a destinazione agricola a vigneto su cui non insistono costruzioni. I cespiti oggetto della presente perizia sono assoggettati ai vincoli prescritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica, norme e regolamenti comunali

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei medesimi con indicata l'identificazione catastale, la destinazione catastale, la superficie e la quota parte di proprietà del [REDACTED]

COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE				
FG	MAP	catasto	mq	proprietà per
5	181	VIGNETO	420	100%
5	183	VIGNETO	849	100%
5	186	VIGNETO	264	100%
6	255	VIGNETO	643	100%

I terreni di cui alla presente perizia sono stati trasferiti a [REDACTED] in forza degli atti di seguito riportati:

Fig. 5 mapp. 180/183: Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio BRUNO Vincenzo in data [REDACTED]

Fig. 5 mapp. 186: Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio BRUNO Vincenzo in data [REDACTED]

Fig. 6 mapp. 255: Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio BRUNO Vincenzo in data [REDACTED]

- successione in morte di [REDACTED]

Tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi e dei valori di cui si è esposto al p. C)1 della presente perizia di stima per la quota parte dei terreni siti in Baldissero Canavese destinati a vitigno di proprietà del [REDACTED] è stato stimato in € 5.440,00 arrotondati in

euro 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00).

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

a) Iscrizione 142_2013

TITOLO: ipoteca derivante da decreto ingiuntivo iscritta al registro generale al n. 1606, Registro particolare n. 142 Presentazione n. 6 del 08/03/2013 richiedente [REDACTED]



FAVORE:
CONTRO:
CAPITALI



b) Iscrizione 254_2017

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 5463, Registro particolare n 4254 Presentazione n. 2 del 18/07/2017, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



CONTRO:



c) Iscrizione 1513_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



CONTRO:

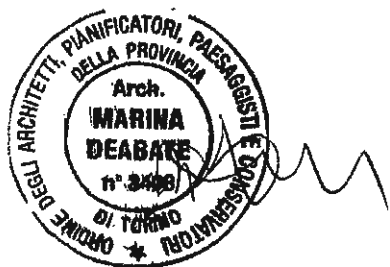


Su tutti i terreni oggetto della presente perizia.

In Fede,

Torino, li

Arch. Marina Deabate



All.i

1. Visure catastali titolarità del ventenio;
2. Estratti di mappa ed elaborati planimetrici dell'immobile sito in Baldissero Canavese via Pramonico 11;
3. Estratti di mappa dell'immobile sito in Bairo;
4. Estratti di mappa ed elaborati planimetrici del compendio immobiliare di Villa Oddone;
5. Estratti di mappa dei terreni siti in Baldissero Canavese, Bairo e Torre Canavese;
6. Elaborati urbanistici Comune di Baldissero Canavese;
7. Elaborati urbanistici Comune di Bairo;
8. Elaborati urbanistici Comune di Torre Canavese;
9. ispezioni ipotecarie;
10. documentazione fotografica dell'immobile sito in Baldissero Canavese via Pramonico 11;
11. documentazione fotografica dell'immobile sito in Bairo;
12. documentazione fotografica del compendio immobiliare di Villa Oddone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

A) Identificazione catastale beni immobili

ASTE GIUDIZIARIE.it pag. 1

B) Descrizione sommaria degli immobili

B.1. immobile sito in Baldissero Canavese in via Pramonico 11

(N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103) pag. 3

B.1.1.	Descrizione sintetica e stato di conservazione	pag. 3
B.1.2.	Consistenza	pag. 3
B.1.3.	Superfici	pag. 4
B.1.4.	Situazione urbanistica	pag. 4
B.1.5.	Vincoli	pag. 4
B.1.6.	Coerenze	pag. 4
B.1.7.	Descrizione e conformità catastale	pag. 4
B.1.8.	Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio	pag. 5
B.1.9.	Esistenza dell'attestato di prestazione energetica	pag. 5
B.1.10.	Stato di occupazione	pag. 5
B.1.11.	Conformità edilizia	pag. 5
B.1.12.	Formalità pregiudizievoli	pag. 5

B.2. Edificio sito in Bairo in via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U fg. 4

mapp. 982) pag. 6

B.2.1.	Descrizione sintetica e stato di conservazione	pag. 6
B.2.2.	Consistenza	pag. 7
B.2.3.	Superfici	pag. 7
B.2.4.	Situazione urbanistica	pag. 7
B.2.5.	Vincoli	pag. 7
B.2.6.	Coerenze	pag. 7
B.2.7.	Descrizione e conformità catastale	pag. 8
B.2.8.	Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio	pag. 8
B.2.9.	Esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile	pag. 8
B.2.10.	Stato di occupazione	pag. 8



B.2.11. Conformità edilizia pag. 8

B.2.12. Formalità pregiudizievoli pag. 8

B.3. Compendio immobiliare di Villa Oddone sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn -fabbricato principale (N.C.E.U. fg. 9 mapp.

27) pag. 9

B.2.13. Descrizione sintetica pag. 9

B.2.14. Stato di conservazione pag. 10

B.2.15. Consistenza pag. 11

B.2.16. Superfici pag. 12

B.2.17. Situazione urbanistica pag. 13

B.2.18. Vincoli pag. 13

B.2.19. Coerenze pag. 13

B.2.20. Descrizione e conformità catastale pag. 13

B.2.21. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio pag. 12

B.2.22. Esistenza dell'attestato di prestazione energetica pag. 12

B.2.23. Stato di occupazione pag. 13

B.2.24. Conformità edilizia pag. 14

B.2.25. Formalità pregiudizievoli pag. 14

B.4. Compendio immobiliare Villa Oddone – fabbricato di servizio annesso sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn(N.C.E.U. fg 9

mapp. 134) pag.14

B.4.1. Descrizione sintetica pag.15

B.4.2. Stato di conservazione pag.15

B.4.3. Consistenza pag.15

B.4.4. Superfici pag.15

B.4.5. Situazione urbanistica pag.16

B.4.6. Vincoli pag.16

B.4.7. Coerenze pag.16

B.4.8. Conformità catastale pag.16

B.4.9. Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio pag.16



B.4.10.	Esistenza dell'attestato di prestazione energetica	pag.17
B.4.11.	Stato di occupazione	pag.17
B.4.12.	Conformità edilizia	pag.17
B.4.13.	Formalità pregiudizievoli	pag. 17
B.5. terreni		pag.17

B.5.1.	descrizione sintetica, consistenza e superficie	pag.17
B.5.2.	Situazione urbanistica	pag.20
B.5.3.	Vincoli	pag.22
B.5.4.	Conformità catastale	pag.22
B.5.5.	Coerenze	pag.22
B.5.6.	Titolo di proprietà e titolarità nel ventennio	pag.22
B.5.7.	Stato di occupazione	pag.32
B.5.8.	Conformità edilizia	pag.32
B.5.9.	Formalità pregiudizievoli	pag. 32

C) STIMA pag.35

C.1. immobile sito in Baldissero Canavese in via Pramonico 11 (N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103)	pag.35
C.2. edificio sito in Bairo via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U fg. 4 mapp. 982)	pag.36
C.3. Compendio immobiliare di Villa Oddone sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn – fabbricato principale (fg 9 mapp. 26)	pag.37
C.4. Compendio immobiliare di Villa Oddone fabbricato rurale annesso sito in Baldissero Canavese via Pramonico, scn (Fg. 9 mapp. 134)	pag.38
C.5. terreni	pag.39

D) PIANO DI VENDITA pag.44

D.1.LOTTO 1 - immobile sito in Baldissero Canavese in via Pramonico 11 (N.C.E.U. fg 6 mapp. n. 355 SUB. 3/4/102/103)	pag.44
D.2.LOTTO 2 - Edificio sito in Bairo via Principe Tommaso 4. (N.C.E.U fg. 4 mapp. 982)	pag.46
D.3.LOTTO 3 LOTTO 3 Villa Oddone a Baldissero Canavese sito in Baldissero Canavese via pramonico, scn (immobile di cui al catasto fabbricati Fg 9 mapp. 27, immobile di cui al catasto fabbricati Fg. 9 mapp. 134 e terreni di cui al fg. 9 mapp. 26,31)	pag.48



- D.4. LOTTO 4 - terreni agricoli siti in Baldissero Canavese pag.55
- D.5. LOTTO 5 - terreni agricoli siti in Baldissero Canavese e Torre Canavese pag.56
- D.6. LOTTO 6 - terreni siti in Bairo pag.68
- D.7. LOTTO 6- terreni a vigneto siti in Baldissero Cavnese pag.70

E) ALLEGATI

