

Tribunale Ordinario di Ivrea
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO

N. Gen. Rep. 49/2018

Giudice Delegato: Dott. Matteo BUFFONI
Curatore: Dott.ssa Lucia Bertoldo

Studio Tecnico Incaricato:
Ing. Leonardo Buonaguro
Perito Pasquale Buonaguro

Iscritto Albo Consulenti
Tecnici Tribunale di Torino

10123 - Torino
Via Berthollet, 39
Tel.: 011658898 - 3406696145
fax: 01119837032
leo.buonaguro@gmail.com
P.E.C.
leonardo.buonaguro@ingpec.it



Via I Maggio n. 33, Nole (TO) e località varie

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INDICE

Premessa	1
Capitolo 1: Metodo e Procedimento di stima	
1.1 Elenco fabbricati e terreni in capo a Geremia Attilio	2
1.2 Elenco terreni in capo a Seges S.A.S. di Attilio Geremia & C.	3
1.3 Considerazioni preliminari e particolarita' da segnalare	4
Questio 2: Descrizione immobili e terreni	
2.1 LOTTO 1, proprietà $1/1$	5
Dati Catastali	5
Atto di Provenienza	6
Cronistoria del Ventennio	6
Descrizione immobile	6
Planimetria Catastale	10
Stato di Possesso	11
Formalità Pregiudizievoli – Iserzioni e Trascrizioni	11
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	13
Regolarità Edilizia e urbanistica	14
Agibilità/abitabilità e APE	14
2.2 LOTTO 2, proprietà $1/1$	15
Dati Catastali	15
Atto di Provenienza	15
Cronistoria del Ventennio	16

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Descrizione immobile	16
Planimetria Catastale	20
Stato di Possesso	21
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	21
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	23
Regolarità Edilizia e urbanistica	23
Agibilità/abitabilità e APE	24
2.3 – 2.4 – 2.5 LOTTO 3 – 4 – 5, proprietà $\frac{1}{1}$	25
Dati Catastali	25
Atto di Provenienza	25
Cronistoria del Ventennio	26
Descrizione immobile	26
Planimetria Catastale	29
Stato di Possesso	32
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	32
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	34
Regolarità Edilizia e urbanistica	35
Agibilità/abitabilità e APE	35
2.6 LOTTO 6, proprietà $\frac{1}{1}$	36
Dati Catastali	36
Atto di Provenienza	36
Cronistoria del Ventennio	37
Descrizione immobile	37
Planimetria Catastale	40
Stato di Possesso	41



Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	41
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	43
Regolarità Edilizia e urbanistica	44
Agibilità/abitabilità e APE	44
2.7 LOTTO 7, proprietà $\frac{1}{7}$	45
Dati Catastali	46
Atto di Provenienza	47
Particolarità del LOTTO 7 da segnalare	48
Descrizione immobile	49
Villa	49
Ufficio	54
Tettoia	55
Laboratorio	57
Magazzino/Box	58
Planimetria Catastale	61
Stato di Possesso	70
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	70
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	74
Regolarità Edilizia e urbanistica	75
Villa	75
Ufficio	76
Tettoia	77
Laboratorio	78
Magazzino/Box	79



CDU terreni e caratteristiche	80
Agibilità/abitabilità e APE	81
2.8 LOTTO 8, proprietà $\frac{2}{8}$	82
Dati Catastali	82
Atto di Provenienza	82
Cronistoria del Ventennio	82
Descrizione immobile	82
Mappa Catastale	84
Stato di Possesso	84
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	84
Regolarità Edilizia e urbanistica	86
CDU Terreni e caratteristiche	86
2.9 LOTTO 9, proprietà $\frac{1}{2}$	88
Dati Catastali	88
Atto di Provenienza	88
Cronistoria del Ventennio	88
Descrizione immobile	89
Mappa Catastale	90
Stato di Possesso	90
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	90
CDU Terreni e caratteristiche	92
2.10 LOTTO 10, proprietà $\frac{1}{4}$	93
Dati Catastali	93
Atto di Provenienza	93
Cronistoria del Ventennio	93



Descrizione immobile	94
Mappa Catastale	95
Stato di Possesso	95
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	95
CDU Terreni e caratteristiche	97
2.11 LOTTO 11, proprietà $\frac{1}{1}$	98
Dati Catastali	98
Atto di Provenienza	98
Cronistoria del Ventennio	98
Descrizione immobile	99
Mappa Catastale	100
Stato di Possesso	100
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	100
CDU Terreni e caratteristiche	102
2.12 LOTTO 12, proprietà $\frac{1}{1}$	103
Dati Catastali	103
Atto di Provenienza	103
Cronistoria del Ventennio	103
Descrizione immobile	104
Mappa Catastale	105
Stato di Possesso	105
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	105
CDU Terreni e caratteristiche	107
2.13 LOTTO 13, proprietà $\frac{1}{1}$	108



Dati Catastali	108
Atto di Provenienza	108
Cronistoria del Ventennio	108
Descrizione immobile	109
Mappa Catastale	110
Stato di Possesso	110
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	110
CDU Terreni e caratteristiche	112
2.14 LOTTO 14 , proprietà $\frac{1}{1}$	113
Dati Catastali	113
Atto di Provenienza	113
Cronistoria del Ventennio	114
Descrizione immobile	114
Mappa Catastale	115
Stato di Possesso	115
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	115
CDU Terreni e caratteristiche	117
2.15 LOTTO 15 , proprietà $\frac{1}{1}$	118
Dati Catastali	118
Atto di Provenienza	118
Cronistoria del Ventennio	118
Descrizione immobile	119
Mappa Catastale	120
Stato di Possesso	120
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	120



CDU Terreni e caratteristiche	123
2.16 LOTTO 16, proprietà $1/1$	123
Dati Catastali	124
Atto di Provenienza	125
Cronistoria del Ventennio	126
Descrizione immobile	127
Mappa Catastale	128
Stato di Possesso	128
Formalità Pregiudizievoli - Iscrizioni e Trascrizioni	128
CDU Terreni e caratteristiche	131

Questo 3: Valutazione ceptù Immobiliari

3.1 Metodo di calcolo del valore di mercato	132
3.2 Valutazione ceptù Immobiliari	133
3.3 Riepilogo lotti e valorizzazione	141
3.4 Piano di vendita dei lotti	142
3.5 Considerazioni in merito ai Fabbricati Urbani da Accertare ...	150

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Il sottoscritto Perito Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Berthollet n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino è stato nominato, ai sensi del riformato art. 32 della Legge Fallimentare, Perito Estimatore per la determinazione della stima dei cespiti mobiliari ed immobiliari relativi al Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23 novembre 2018 presso gli immobili posti nel Comune di Nole (TO) alle Via I Maggio n. 33 ed in Via Cavour n. 4 e Via Garibaldi nn. 4 - 5 - 7 - 9 - 11, proseguendo le stesse anche in date successive. In particolare, in data 06 dicembre 2018, lo scrivente si è recato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 e nei Comuni di Villanova Canavese (TO) e Mathi (TO). Infine, in data 14 dicembre 2018, ha terminato i sopralluoghi nel Comune di Pessinetto (TO). Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei cespiti immobiliari di compendio del Fallimento.

Per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto ha diviso la presente relazione nei seguenti capitoli:

Capitolo primo: METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Capitolo secondo: DESCRIZIONE IMMOBILI E TERRENI

Capitolo terzo: VALUTAZIONE CESPITI IMMOBILIARI

CAPITOLO PRIMO:

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico di valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause concrete e certe dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

[REDACTED] **ripubblicazione o ripro**



Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione.

Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore.

Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emeroigrafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Tutto ciò premesso, le parti interessate hanno precisato che i beni da stimare sono ubicati nei Comuni di Nole, Villanova Canavese, Mathi e Pessinetto, tutti in Provincia di Torino. Per meglio favorire la Curatela nella vendita dei beni, lo scrivente ritiene opportuno dividere il tutto nei seguenti lotti, di seguito descritti, dichiarandosi disponibile ad una nuova riformulazione, qualora dovessero pervenire manifestazioni d'interesse diverse.

1.1 ELENCO FABBRICATI E TERRENI IN CAPO A [REDACTED]:

LOTTO	BENE	CATG. CATASTALE	UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB.	QUOTA
1	1	A/3	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	1	1/4
2	2	A/3	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	2	1/4
3	3	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	35	1/4
4	4	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	38	1/4
5	5	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	39	1/4
6	6	C/6	Nole, Via XXV Aprile	11	157	3	1/2
	7	F U D A ACCERT	-	11	783		

Publicazione
ripubblicazione o ripro

7	8	A/7	-	11	456	-	1/3
	9	A/10	Nole, Via I Maggio 33	11	469	1	1/3
	10	C/2	Nole, Via I Maggio 33	11	469	2	1/3
	11	C/3	Nole, Via I Maggio 33	11	469	3	1/3
	12	FU DA ACCERT	-	11	53	-	1/3
	13	C/2	Nole, Via I Maggio 33	11	449	3	1/3
	14	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	4	1/3
	15	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	6	1/3
	16	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	5	1/3
	17	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	2	1/3
8	18	T - 470,00 mq	-	7	231	-	1/6

1.2 ELENCO TERRENI IN CAPO A [REDACTED]:

LOTTO	BENE	COMUNE	UBICAZIONE	FG.	PART.	[mq]	QUOTA
9	19	Mathi	Località Canale Destorba	14	136	1098,00	1/1
	20	Mathi	Località Canale Destorba	14	165	1093,00	1/1
10	21	Mathi	Località Canale Destorba	14	146	1601,00	1/1
11	22	Mathi	Zona Industr. Via S. Lucia	14	191	943,00	1/1
12	23	Mathi	Località Canale Destorba	14	194	6047,00	1/1
13	24	Mathi	Località Canale Destorba	14	195	2880,00	1/1
14	25	Mathi	Località Canale Destorba	14	169	825,00	1/1
	26	Mathi	Località Canale Destorba	14	145	545,00	1/1
15	27	Mathi	Località Canale Destorba	14	144	4010,00	1/1
16	28	Villa. Canavese	Località Canale Destorba	1	263	10233,00	1/1
	29	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	298	745,00	1/1
	30	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	299	453,00	1/1
	31	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	304	440,00	1/1
	32	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	305	1392,00	1/1
	33	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	310	541,00	1/1
	34	Villa. Canavese	Località Canale Destorba	1	641	901,00	1/1

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



I.3 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE:

Lo scrivente ritiene utile porre in evidenza alcune criticità relativamente agli immobili di cui sopra, dopo aver effettuato un'attenta analisi della documentazione reperita:

• Il terreno ubicato nel Comune di Nole (TO) al N.C.T. Foglio 11, particella 670 – oggetto di pignoramento trascritto in data 20/04/2018 ai nn. 15981/11376 – corrisponde ad un ente urbano, vale a dire a spazio comune di pertinenza dell'intero edificio condominiale in Via XXV Aprile n. 14 su di esso realizzato. L'instestazione catastale per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ al Sig. [REDACTED] è un retaggio dell'Atto di Compravendita del terreno originario, sul quale lo stabile venne successivamente realizzato nel 1976 in comproprietà con il di lui fratello [REDACTED], cosa che ha comportato il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. Allo stato attuale non è possibile trascrivere il Fallimento su tale bene che, pertanto, non potrà essere suscettibile di valutazione e di vendita, per definizione stessa di ente urbano.

• Il terreno ubicato nel Comune di Nole (TO) al N.C.T. Foglio 11, particella 787 – oggetto di pignoramento trascritto in data 20/04/2018 ai nn. 15981/11376 – corrisponde ad un fabbricato urbano da accertare con diritto di proprietà in capo al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$. Tuttavia, tale bene risulta già censito al N.C.E.U. alla particella 157 di cui il sub. 3 è oggetto del pignoramento (vedasi bene n. 6 della precedente tabella); si è, pertanto, verificato il disallineamento fra gli identificativi al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni. Lo scrivente ha ritenuto di trascrivere il Fallimento su tale bene, che verrà preliminarmente accorpato in un unico lotto con il fabbricato a cui appartiene e non sarà suscettibile di valutazione.

• Il terreno ubicato nel Comune di Nole (TO) al N.C.T. Foglio 11, particella 53 corrisponde ad un fabbricato urbano da accertare con diritto di proprietà in capo al Sig. Geremia Attilio per la quota di $\frac{1}{2}$. Tuttavia, è altresì gravato con il bene n. 11 al N.C.E.U. del quale il [REDACTED] è proprietario per la quota di $\frac{1}{3}$. Lo scrivente ritiene che si sia verificato un disallineamento tra i due Catasti, oltre ad un errore nella successione di [REDACTED], di cui si farà cenno in seguito. Pertanto, ha ritenuto di dover trascrivere il Fallimento per l'intero.

• Per quanto concerne la successione in morte di [REDACTED] (fratello di [REDACTED]), questa è stata per la prima volta trascritta in data 16/10/2003 ai nn. 16314/31288. Sono poi seguite le trascrizioni a rettifica in data 08/02/2006 ai nn. 66274/101, in data



20/02/2006 ai nn. 8656/5488 e in data 06/06/2016 ai nn. 21325/14273. Tali rettifiche si sono rese necessarie in quanto – nella dichiarazione originaria – erano stati inclusi alcuni beni non di proprietà del *de cuius*, tra cui quelli siti in Nole e censiti al Foglio 11, particella 456 (bene n. 8 della predetta tabella), part. 449 sub. 2, 3, 4, 5 e 6 (beni nn. 13, 14, 15, 16, 17): detti beni sono stati stralciati dalla successione. In tal senso si inserisce anche la discussione di cui al punto precedente, osservando che il *de cuius* non ha mai avuto proprietà sul Foglio 11 (con mancanza di rettifica per il mappale 53).

CAPITOLO SECONDO;
DESCRIZIONE IMMOBILI E TERRENI

BENI IN NOLE (TO)

2.1 LOTTO 1 – proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

Il LOTTO 1 è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano interrato, ubicato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. L'appartamento, sito al piano rialzato, presenta le finiture originali dell'epoca di costruzione ed appare in discrete condizioni di conservazione. Più in particolare:

1. al piano rialzato (1° fl.): un alloggio composto da cucina, soggiorno, camera, bagno con antibagno, disimpegno e ripostiglio;

Coerenze: cortile comune a due lati, Via XXV Aprile, alloggio identificato con sub 2 e vano scala comune;

2. al piano interrato: un locale cantina;

Coerenze: sottosuolo condominiale a due lati, corridoio comune e cantina identificata con sub. 11;

DATI CATASTALI - LOTTO 1

1. Foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, cl. 1, consistenza 4,5 vani, piano S1-T, R.C. € 176,63;

A Catasto l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, a far data dal 06/02/2014. In precedenza, risultava intestato per la quota di $\frac{500}{1000}$ al Sig. [REDACTED], per la quota di $\frac{166}{1000}$ alla Sig.ra [REDACTED] e per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 1

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizione: Atto di Divisione a Stralcio

a favore: [redacted] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{500}{1000}$;

contro: [redacted] nata a Grosso (TO) in data 07/11/1928 per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, Sig.ra [redacted] nata a Nole (TO) in data 19/10/1949 e Sig.

[redacted] nato a Nole (TO) in data 15/08/1952 per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig. [redacted]:

- Successione (di cui già si è parlato in premessa) del *de cuius* Sig. [redacted] a Rogito Ufficio del Registro di Ciriè in data 16/10/2002, registrata a Ciriè in data 24/04/2003 ai nn. 18/1129 e trascritta alla competente Conservatoria di Torino 2 in data 16/10/2003 ai nn. 46314/31288 a favore del Sig. [redacted] per la quota di $\frac{500}{1000}$, della Sig.ra [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, della Sig.ra [redacted] e del Sig. [redacted] per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;
- A [redacted] e [redacted] il bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene – identificato come LOTTO 1 – è ubicato nel Comune di Nole (TO) nel Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semi-centrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le

Publicazione
ripubblicazione o ripro



caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'insorgimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.



Vista esterna edificio

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

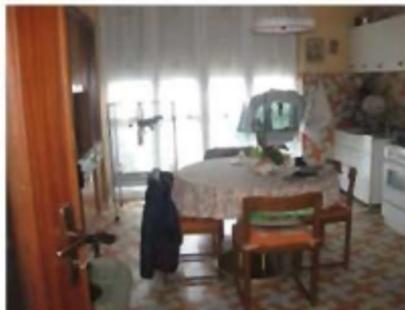
L'alloggio è in un edificio a quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. La struttura portante è a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con murature di tamponamento in laterizio. Le facciate sono rivestite in mattoni paramano, con fasce verticali in intonaco tinteggiato di bianco in corrispondenza delle finestre. Il fabbricato – prospiciente direttamente sulla Via XXV Aprile e circondato sui rimanenti lati da area cortizilia con bassi fabbricati che sopitano le autorimesse – presenta una copertura dalla forma insolita, costituita da due falde arrotondate con struttura in c.a., convergenti verso il centro con manto in lamiera. All'immobile si accede tramite ingresso pedonale, costituito da un portellone in alluminio, che conduce all'androne condominiale. L'alloggio è costituito da un



corridoio, bagno, cucina e soggiorno, ripostiglio e camera da letto e da un vano cantina al locale interrato.

Le principali finiture delle unità abitative possono così descriversi:

- la porta di ingresso è in legno a un'anima blindata;
- il pavimento dell'immobile è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura, discreto stato di conservazione; il pavimento della camera da letto è realizzato con parquet a quadrotte in legno di discreta fattura, discreto stato di conservazione;



Cucina



Corridoio



Bagno



Camera

- il pavimento ed il rivestimento dei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno laccato e vetri di discreta fattura, discreto stato di conservazione;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in scarso stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e vasca sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro camera di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dell'unità abitativa è di circa 2.90 mt; per il locale cantina al piano interrato l'altezza è di circa 2.30 mt;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici.

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato, con termo valvole e radiatori in ghisa;
- impianto TV: n.p.;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, con apertura automatica del portone di ingresso dell'immobile, apparentemente funzionante;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (vedasi documentazione fotografica)

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio
ripubblicazione o ripro



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 29/10/2018 - n. T256126 - Richiedente: BNGPGL52819924E



Tracce planimetrie in atti

Data: 29/10/2018 - n. T256126 - Richiedente: BNGPGL52819924E

Ente: scheda 1 - Formato di acquisizione: AA(210x297) - Formato stampa richiesto: AA(210x297)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ufficio del Tribunale di Torino - Sezione di Pagine Pubbliche - Consorzio SAGE (SAGE) - Foglio 117 - Particella 470 - Subalterno 1 -



STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta "libero".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedersi allegato).

1. Iscrizione del 05.08.2015 nu. 28443/4612

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

2. Iscrizione del 10.02.2017 nu. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

a favore: [REDACTED] con sede in Biella per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



3. Iscrizione del 10.03.2017 nu. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

a favore: [REDACTED], con sede in San Maurizio Canavese (TO) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

4. Iscrizione del 17.03.2017 nu. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a favore: [REDACTED], con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

5. Trascrizione del 10.04.2018 nu. 15981/11376

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cantolare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED], con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

Publicazione

ripubblicazione o ripro



contro: [redacted] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

6. Trascrizione del 07.02.2019 un. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore: [redacted]

[redacted] nonchè del socio illimitatamente responsabile [redacted]
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [redacted] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T.

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relazione quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

Per l'unità immobiliare in oggetto, le spese ordinarie annue ammontano ad € 1.780,00 circa, comprensive della quota di riscaldamento di € 1.250,00.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1289 n. 1414/1289 in data 01/03/1972, con dichiarazione di abitabilità in data 04/06/1976.

Successivamente, in data 25/10/2013 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 388/2013 un. 120/13, al fine di regolarizzare alcune modifiche interne e di facciata. Rispetto all'ultima

pratica edilizia sopra indicata, è stata rilevata una minima modifica interna in quanto il corridoio di distribuzione dell'alloggio - che nel progetto è rappresentato come rettilineo lungo il lato ovest - in realtà presenta una rientranza. Poiché si tratta di sole modifiche interne, la situazione dell'unità immobiliare potrà essere sanata presentando una CILA in sanatoria.

Le irregolarità edilizie riportate potranno essere sanate presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 36 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (obblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria e correzione dati sulla visura catastale, sanzione amministrativa, ecc.), pari a circa € 1.500,00. Restano escluse eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dagli Uffici competenti che al momento non è possibile preventivare.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici si è rilevato che l'immobile è munito del certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 04/06/1976. Risulta predisposto l'Attestato di Prestazione Energetico generale del fabbricato, con codice n. 2012 106171 0007 in data 06/06/2102.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



2.2 LOTTO 2 – proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$

Il LOTTO 2 è costituito da un monolocale con bagno al piano rialzato con cantina al piano interrato, ubicato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. L'appartamento, sito al piano rialzato, è stato recentemente ristrutturato, pertanto sono stati sostituiti i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura ed appare in ottime condizioni di conservazione. Più in particolare:

- al piano rialzato (1° fl.): un alloggio composto da monolocale con bagno;
Coerenze: vano scala, alloggio identificato con sub. 1 a due lati, Via XXV Aprile;
- al piano interrato: un locale cantina;
Coerenze: sottosuolo condominiali, Via XXV Aprile, corridoio comune e cantina identificata con sub. 10;

DATI CATASTALI – LOTTO 2

- Foglio 11, particella 670, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, consistenza 2 vani, piano S1-T. R.C. € 78,50;

A Catasto l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$, a far data dal 06/02/2014. In precedenza, risultava intestato per la quota di $\frac{500}{1000}$ al Sig. [REDACTED], per la quota di $\frac{166}{1000}$ alla Sig.ra [REDACTED] e per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 2

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Mighardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizione: Atto di Divisione a Stralcio

a favore: [REDACTED] nato a Mezenile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{500}{1000}$;

contro: Sig.ra [REDACTED] nata a Grosso (TO) in data 07/11/1928 per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, Sig.ra [REDACTED] nata a Nole (TO) in data 15/08/1952 per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;

[REDACTED] nato a Nole (TO) in data 15/08/1952 per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano SI-T;

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig. [REDACTED]:

4. Successione (di cui già si è parlato in premessa) del *de cuius* Sig. [REDACTED] a Rogito Ufficio del Registro di Ciriè in data 16/10/2002, registrata a Ciriè in data 24/04/2003 ai nn. 18/1129 e trascritta alla competente Conservatoria di Torino 2 in data 16/10/2003 ai nn. 46314/31288 a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1200}$, della Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;
- Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene - identificato come LOTTO 2 - è ubicato nel Comune di Nole (TO) nel Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria di autostrade.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



L'alloggio è in un edificio a quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. La struttura portante è a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con murature di tamponamento in laterizio. Le facciate sono rivestite in mattoni paramano, con fasce verticali in intonaco tinte di bianco in corrispondenza delle finestre.

Il fabbricato – prospettante direttamente sulla Via XXV Aprile e circondato sui rimanenti lati da area cortizilia con bassi fabbricati che ospitano le autorimesse – presenta una copertura dalla forma insolita, costituita da due falde arrotondate con struttura in c.a., convergenti verso il centro con manto in lamiera. All'immobile si accede tramite ingresso pedonale, costituito da un portoncino vetrato con telaio in alluminio, che conduce all'androne condominiale.



Vista esterna edificio

L'alloggio è costituito da un unico **monolocale con angolo cottura, bagno e disimpegno** e un **vano cantina** al piano interrato. Il locale prende luce un'ampia finestra a due battenti rivolta verso Via XXV Aprile e da una piccola apertura a battente affacciata verso la scala, che conduce all'androne condominiale.

Le principali finiture delle unità abitative possono così descriversi:

- la porta di ingresso è in legno a un'anta blindata;
- il pavimento dell'immobile è realizzato con parquet in laminato di buona fattura, buono stato di conservazione;
- il pavimento ed il rivestimento dei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica

Publicazione
ripubblicazione o ripro



monocottura di buona fattura; buono stato di conservazione;



Monocolore



Bagno

- è presente solo l'infisso interno a scricco lato bagno in legno di buona fattura; buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono in ceramica di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno laccato bianco e vetro semplice di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dell'unità abitativa è di circa 2.90 mt; per il locale cantina al piano interrato l'altezza è di circa 2.30 mt;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto traccia apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato, con termo valvole e radiatori in ghisa;
- impianto TV: n.p.;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, con apertura automatica del portone di ingresso dell'immobile, apparentemente funzionante;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza

ripubblicazione o ripro



Studio Tecnico Damagora
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

e di conformità alla normativa vigente in materia (legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991).

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (vedasi documentazione fotografica).



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

n. g. 49/2018



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 29/10/2018 - n. T256127 - Eschibente: 8NQP0452819924E



Questo planimetria in atti

19/04/2018

Data: 29/10/2018 - n. T256127 - Eschibente: 8NQP0452819924E
Titolo scheda: 1 - Formato di acquisizione: A46210h2017 - 1 - Piano vincolo: 10/01/2017

Carta Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (TO) - Foglio: 11 - Particella: 470 - Subalterno: 2 -
VI. XV APRILE n. 14 piano N.I.E.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta "libero".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

1. Iscrizione del 05.08.2015 n. 28443/4612

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, cat. A/3, consistenza 2 vani, piano SI-T;

2. Iscrizione del 10.02.2017 n. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24/10/2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

a favore: [REDACTED] con sede in Biella per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;



Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T.

3. Iscrizione del 10.03.2017 nn. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in San Maurizio Canavese (TO) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T.

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a favore: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T.

5. Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

Publicazione

ripubblicazione o ripro



a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, cat. A/3, consistenza 2 vani, piano SI-T;

6. Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] nonchè del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, cat. A/3, consistenza 2 vani, piano SI-T;

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relazione quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

Per l'unità immobiliare in oggetto, le spese ordinarie annue ammontano ad € 425,00 circa, comprensive della quota di riscaldamento di € 200,00.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza

Publicazione
ripubblicazione o ripro



edilizia numero 1289 n. 1414/1289 in data 01/03/1972, con dichiarazione di abitabilità in data 04/06/1976.

Successivamente, in data 25/10/2013 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 120/13, al fine di regolarizzare alcune modifiche interne e di facciata. Rispetto all'ultima pratica edilizia sopra indicata, è stata rilevata una minima modifica interna in quanto non sono stati correttamente rappresentati due pilastri nel locale disimpegno

Le irregolarità edilizie riportate potranno essere sanata presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 36 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (obblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria e correzione dati sulla visura catastale, ecc.), pari a circa € 500,00. Restano escluse eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dagli Uffici competenti che al momento non è possibile preventivare.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici si è rilevato che l'immobile è munito del certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 04/06/1976.

Risulta predisposto l'Attestato di Prestazione Energetico, con codice n. 2017 212086 0004.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



2.3 - 2.4 - 2.5 LOTTO 3, 4 e 5 - proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$

I LOTTI 3, 4 e 5 sono costituiti da n. 3 locali autorimessa privata tutti in un basso fabbricato nel cortile comune di pertinenza del Condominio in Via XXV Aprile n. 14 nel Comune di Nole (TO) in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. Più in particolare:

5. al piano terreno (1° f.l.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerente: box identificato con il sub. 34, altra proprietà, box identificato con il sub. 36, cortile condominiale;
6. al piano terreno (1° f.l.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerente: box identificato con il sub. 37, altra proprietà, box identificato con il sub. 39, cortile condominiale;
7. al piano terreno (1° f.l.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerente: box identificato con il sub. 38, altra proprietà, cortile condominiale a due lati;

DATI CATASTALI - LOTTO 3, 4 E 5

5. Foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, cl. 3, consistenza 13 mq, piano T, R.C. € 56,40;
6. Foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, cl. 3, consistenza 13 mq, piano T, R.C. € 56,40;
7. Foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, cl. 3, consistenza 14 mq, piano T, R.C. € 60,74;

A Catasto gli immobili sono intestati al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ a far data dal 06/02/2014. In precedenza, risultavano intestati per la quota di $\frac{500}{1000}$ al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{100}{1000}$ alla Sig.ra [REDACTED] e per la quota di $\frac{147}{1000}$ al Sig. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 3, 4 E 5

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizione: Atto di Divisione a Stralcio

a favore: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{500}{1000}$.

contro: Sig.ra [REDACTED] nata a Grosso (TO) in data 07/11/1928 per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, Sig.ra [REDACTED] nata a Nole (TO) in data 19/10/1949 e Sig.

[REDACTED] nato a Nole (TO) in data 15/08/1952 per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig. Geremia Attilio:

8. Successione (di cui già si è parlato in premessa) del *de cuius* Sig. [REDACTED] a Rogito Ufficio del Registro di Ciriè in data 16/10/2002, registrata a Ciriè in data 24/04/2003 ai nn. 18/1129 e trascritta alla competente Conservatoria di Torino 2 in data 16/10/2003 ai nn. 46314/31288 a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$, della Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{166}{1000}$, della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{167}{1000}$ ciascuno;
- Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni – identificati come LOTTO 3, 4 e 5 – sono ubicati nel Comune di Nole (TO) nel lotto di pertinenza del Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14, in un basso fabbricato. Il

Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

Il basso fabbricato che ospita i locali autorimessa privata ha uno sviluppo planimetrico a "L". La struttura del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato, che sorreggono una copertura piana in laterocemento, con manto in guaina bituminosa. Le pareti divisorie sono in blocchi di calcestruzzo, i pavimenti in battuto di cemento. L'apertura dei locali avviene tramite portone basculante in metallo verniciato di verde, con sopraluce vetrato e sono, altresì, dotate di impianto elettrico.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.



Apertura basculante box



Interno box

-

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (vedasi documentazione fotografica).

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256259 - Richiedente: BNGPQGL52B19F924E

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

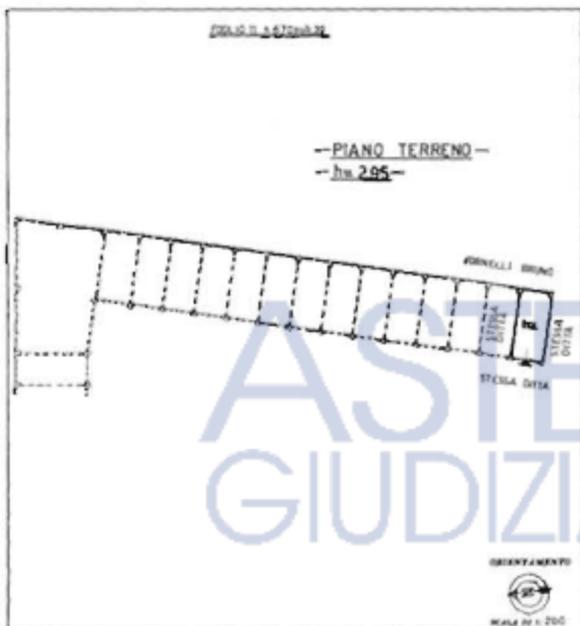
151 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di NOLE Via 23 APRILE, N.31

Distretto di TORINO

Allegata alla Archiviazione processuale n. 21/1000 Tribunale di TORINO

Vol. 1 - Foglio Catasto Edilizio Urbanistico - L. 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da: []

Autore dell'Atto di GEOMETRI

Atto Pubblico di TORINO

data: 31-3-1987

Firma: []

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Attestazione di 29/10/2018 - Comune di NOLE (19021) - Foglio 11 - Particella 689 - Subalterno: 39 -
VIA ...

STATO DI POSSESSO

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano "liberi".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

1. Iscrizione del 05.08.2015 nu. 28443/4612

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

2. Iscrizione del 10.02.2017 nu. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Totale: € 23.600,00

a favore: [REDACTED] con sede in Biella per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

3. Iscrizione del 10.03.2017 nn. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in San Maurizio Canavese (TO) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a favore [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Publicazione
ripubblicazione o ripro



contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

5. *Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

6. *Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374*

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] nonchè del socio illimitatamente responsabile G. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, cat. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, cat. C/6, consistenza 14 mq, piano T

Publicazione
ripubblicazione o ripro



LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relazione quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

Per i locali autorimessa privata non sono state rilevate spese.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1235 in data 05/02/1971.

Lo stato dei luoghi per tutti e tre i LOTTI corrisponde a quanto rappresentato nel progetto autorizzato.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Gli immobili in esame identificati con LOTTO 3, 4 e 5, non essendo compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e non prevedendo l'installazione o l'impiego di sistemi tecnici, sono esenti dalla dichiarazione di APE.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



2.6 LOTTO 6 – proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Il LOTTO 6 è costituito da n. 1 locale autorimessa sito in un basso fabbricato nel cortile comune di pertinenza del Condominio in Via XXV Aprile n. 10 nel Comune di Nole (TO), ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 787. Più in particolare:

8. al piano terreno (1° f.l.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerenze: mappale 641, box identificato con il sub. 4, cortile condominiale, box identificato con il sub. 2;
9. al piano terreno: un terreno corrispondente ad un fabbricato urbano da accertare
Coerenze: mappale 819, mappale 157, mappale 641, mappale 670, mappale 562;

Lo scrivente, come già affermato in premessa dell'elaborato peritale in oggetto, fa osservare che il locale box è abbinato al mappale di terreno iscritto nel medesimo lotto. Pertanto, si è verificato il disallineamento fra gli identificativi al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni. Lo scrivente ha ritenuto di trascrivere il Fallimento su tale bene, che verrà accorpato in un unico lotto con il fabbricato a cui appartiene, ma – anche considerato che non ha reddito – non sarà suscettibile di valutazione.

DATI CATASTALI – LOTTO 6

9. Foglio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, cl. 3, consistenza 12 mq, piano T, R.C. € 52,06;
10. Foglio 11¹, particella 787, Fabbricato da Accertare, consistenza 1 ara e 85 centiare;

¹ Tale immobile è iscritto al Catasto Terreni

A Catasto l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$. Tuttavia, non vi è corrispondenza fra gli identificativi attribuiti al Catasto Fabbricati (particella 157), con il Catasto Terreni, ove sull'estratto di mappa compare la particella 787.

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 6

Trascrizione nn. 16096/14178 del 13.06.1973

Atto Pubblico a Rogito Notaio Luciano Ferraguto del 08/06/1973 rep. 45304/677

Specie: Atto tra Vivi

Descrizione: Atto di Compravendita

a favore: [REDACTED] nato a Mezzanile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{500}{1000}$ e [REDACTED] nato a Nole (TO) il 09/08/1926 per la quota di proprietà di $\frac{500}{1000}$

contro: [REDACTED] nato a Torino in data 30/06/1910 per la quota di proprietà di $\frac{1000}{1000}$

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:

foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq. piano T

foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig. Geremia Aiello:

- Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni – identificati come LOTTO 6 – sono ubicati nel Comune di Nole (TO) nel cortile di pertinenza del Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 10, in un basso fabbricato. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27/09/1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre. **Publicazione**

ripubblicazione o ripro



l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è



caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

ASTE GIUDIZIARIE



Vista aerea basso fabbricato

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è in generale buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

Il basso fabbricato, che ospita i locali autorimessa privata di cui uno oggetto della presente Relazione, è costituito da pilastri in cemento armato che sorreggono una copertura piana in laterocemento, con manto in guaina bituminosa. Le pareti divisorie sono in blocchi di calcestruzzo e i pavimenti in battuto di cemento. L'apertura dei locali avviene tramite portone basculante in metallo verniciato color panna e sono, altresì, dotate di impianto elettrico.



Box



Area di manovra box

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (vedasi documentazione fotografica).

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro





STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta "libero"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMI

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

n.g. 49/2018



Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

1. Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:

folgio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq. piano T

folgio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

a favore: [REDACTED] con sede in Biella per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:

folgio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq. piano T

folgio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

3. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10842/1814

ripubblicazione o ripro



Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a favore: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq. piano T

4. *Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:

foglio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq. piano T

foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

5. *Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374*

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

contro: [REDACTED] nato a Mezzenile (TO) in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq. piano T



foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 55 centiare

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1727 in data 02/07/1973.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nel progetto autorizzato.

ACIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Gli immobili in esame identificati con LOTTO 6, non essendo compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e non prevedendo l'installazione o l'impiego di sistemi tecnici, sono esenti dalla dichiarazione di APE.

CDU TERRENI E CARATTERISTICHE:

Il fondo con entrostante fabbricato distinto a catasto al Foglio 11, mappale 787 risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G.C., in zona definita "Area a capacità insediativa esaurita - AsI" ove non sono ammessi incrementi del carico insediativo essendo esclusivamente ammessi interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, decorativi e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B", adeguamento



igienico funzionale e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

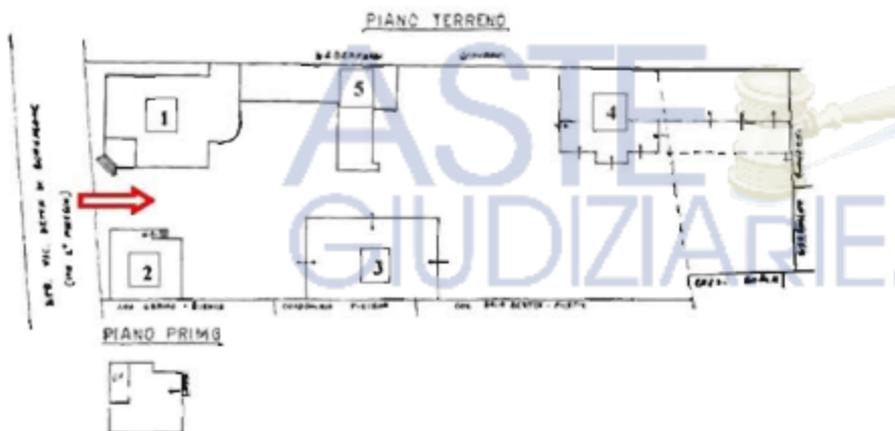
- altezza della costruzione (H): mt. 10,50;
- rapporto di copertura (Rc):1/2;

Il mappale, inoltre, è soggetto a vincolo aeroportuale (ex artt. 707 e seguenti del Codice della Navigazione), l'intero territorio comunale è compreso all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea, in conformità alle "mappe di vincolo" notificate al Comune dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC). La realizzazione di qualsiasi eventuale struttura in elevazione deve rispettare i limiti massimi di altezza definiti nella "Relazione tecnica - mappe di vincolo territoriali" redatta dall'ENAC.

Si invitano gli interessati a prendere visione del CDU allegato nella sua completezza.

2.7 LOTTO 7 - proprietà per la quota di 1/1

Il LOTTO 7 è costituito da diversi immobili di differente tipologia, tutti ubicati all'interno di un cortile comune (bene comune non censibile identificato al foglio 11, particella 469, sub. 4) con un unico accesso dal cancello della Via I maggio al civico n. 33 nel Comune di Nole (TO). I beni sono ben individuati nel successivo elaborato planimetrico e vengono di seguito descritti sommariamente.



Più in particolare:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



• (1) un complesso residenziale composto da una villa risalente all'inizio degli anni '60 a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. Il piano rialzato è composto da: cucina, dispensa, soggiorno, studio, salotto, bagno e ripostiglio e ampio corridoio; il piano primo è composto da cinque camere, un bagno, un terrazzo ed ampio corridoio; il piano sottotetto è composto da un unico locale destinato a deposito; il piano interrato è suddiviso in due cantine e due locali sgombero.

Coerenze generali: mappale 1076, particella 449 e sub. 3, cortile (particella 469), Via I Maggio;

• (2) un fabbricato ad uso ufficio composto da un piano fuori terra con ingresso, bagno con antibagno e ampio locale destinato ad ufficio, oltre a piano seminterrato ad uso locale sgombero con centrale termica raggiungibile da scala esterna;

Coerenze: cortile (particella 469) a due lati, mappale 675, Via I Maggio;

• (3) una tettoia aperta su tre lati, un tempo utilizzata come deposito di materiali edili;

Coerenze: cortile (particella 469) a tre lati, proprietà Condominio [REDACTED] o aventi causa (mappale 674);

• (4) una porzione di edificio ad uso artigianale di vecchia edificazione, un tempo utilizzato come laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti ed è ormai dismesso, posto al fondo del cortile;

Coerenze: mappale 1076, particella 53 (con cui risulta graffato), cortile a due lati (particella 469);

• (5) un fabbricato a due piani fuori terra di vecchia edificazione situato sul lato nord del cortile composto da n. 3 posti auto coperti, un piccolo magazzino ed un box auto;

Coerenze generali: cortile su più lati (particella 469), mappale 1076, particella 456;

I sopra detti beni costituiscono un unico complesso, che vede affiancarsi immobili a destinazioni artigianale/produttiva ad altri ad uso uffici e residenziali, situati in una corte comune, fattore tipico delle attività a conduzione familiare sorte negli anni '50 - '60. Proprio in considerazione del fatto che tali beni hanno tutti accesso da un bene comune non censibile - identificato al foglio 11, particella 469, sub. 4 - lo scrivente CTU ha ritenuto di dover formare un lotto unico. Inoltre, il sottoscritto ha ritenuto di non trascrivere il Pignoramento sull'area cortilizia in virtù della sua caratterizzazione catastale e del fatto che risulta priva di

Publicazione
ripubblicazione o ripro



redditualità ed è, altresì, individuata con esclusiva funzione pertinenziale al complesso, di cui al lotto unico.

DATI CATASTALI - LOTTO 7

- (1): • Foglio 11, particella 456, catg. A/7, cl. 1, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2, R.C. € 1.404,76;
- (2): • Foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, cl. U, consistenza 3,5 vani, piano S1-T, R.C. € 686,89;
- (3): • Foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, cl. 1, consistenza 176 mq, piano T, R.C. € 227,24;
- (4): • Foglio 11, particella 469 (graffato con particella 53), sub. 3, catg. C/3, cl. U, consistenza 248 mq, piano T, R.C. € 409,86;
• Foglio 11, particella 53, FU D ACCERT (Terreno), consistenza 01 are e 18 centiare;
- (5): • Foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, cl. 2, consistenza 76 mq, piano T-1, R.C. € 125,60;
• Foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, piano T, R.C. € 82,43;
• Foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, piano T, R.C. € 82,43;
• Foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, cl. 2, consistenza 37 mq, piano T, R.C. € 137,58;
• Foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, cl. 3, consistenza 16 mq, piano T, R.C. € 69,41;

A Catasto gli immobili sono intestati al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, ad eccezione del Terreno nel bene (4) che è catastalmente di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$. Lo scrivente specifica che, come detto in premessa, si è verificato un errore a seguito della successione *de catus* Sig. [REDACTED] fratello del soggetto fallito: successivamente, gli immobili erroneamente inseriti, sono stati stralciati dalla successione in quanto non di proprietà del defunto. Ciò ha comportato, *in primis*, il disallineamento tra l'immobile al Catasto Fabbricati ed il terreno al Catasto Terreni del bene (4), che, tuttavia, rientra appieno nella disponibilità della Procedura. *In secundis*, l'errata successione ha fatto sì che nelle note di trascrizione dei Verbali di Pignoramento le quote colpite siano di $\frac{1}{2}$ e non di $\frac{1}{4}$, fatto che ha comportato anche con le relative Relazioni Notarili a supporto delle Procedure Esecutive.



ATTO DI PROVENIENZA - LOTTO 7

Trascrizione nn. 12372/10004 del 12.04.1967

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Bernardo Filippo del 12/03/1961 rep. 23042/12283

Descrizione: Atto tra Vivi

Specie: Atto di Compravendita

a favore: [REDACTED] nato a Mezzanile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{1000}{1000}$;

contro: Sig.re [REDACTED] nata a Nole (TO) in data 14/05/1911 e [REDACTED] nata a Nole (TO) in data 21/02/1913 per la quota di proprietà di $\frac{1000}{1000}$;

Terreno posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al C.T.:

foglio 11, particella 60 a, seminativo alberato irriguo;

Trascrizione nn. 1346/1207 del 27.01.1947

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Bertolone Giuseppe del 18/12/1946 rep. 188853/14032

Descrizione: Atto tra Vivi

Specie: Atto di Compravendita

a favore: [REDACTED] nato a Mezzanile (TO) in data 04/03/1923 per la quota di proprietà di $\frac{1000}{1000}$;

Terreno posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al C.T.:

foglio 11, particella 54 c, seminativo alberato irriguo.

Entrambi gli atti di cui sopra sono già ante verumdo.

PARTICOLARITA' DEL LOTTO 7 DA SEGNALARE

• Le compravendite di cui sopra sono riferite all'acquisto dei terreni (particella "60 a" e "54 c") su cui, successivamente, sono stati realizzati i fabbricati. Si fa rilevare che tutti i beni costituenti il LOTTO 7 (ad eccezione del foglio 11, particella 469, sub. 1 - 2 - 3) erano stati erroneamente inclusi nella successione in morte di [REDACTED] (trascrizione nn. 46314/31288 del 16/10/2003 e successivamente trascrizioni a rettifica nn. 66274/101 del 08/02/2006 e nn. 8656/5488 del 20/02/2006). Con l'ultima successione

Publicazione
ripubblicazione o ripro

