

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MA SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOT.TSA FEDERICA LORENZATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 24/11/2023 ore 9.30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel **Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 126/2023**

PROMOSSA DALLA

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxx del Foro di xxxxxxxx
con studio in xxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxx

Email pec: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL SIGNOR

XXXXXXXX XXXXXX

Nato a xxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxx
residente nel Comune di xxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxx

Email pec: xxxxxxxxxxxxxxxx

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel Comune di CERES (TO), in Frazione BRACCHIELLO n. 127

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale	04
Sintesi accertamenti	05
Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	7
Bene N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	8
Bene N° 3 - b.c.n.c. ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	9
Bene N° 3 - B.C.N.C. ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	9
Bene N° 3 - B.C.N.C. UBICATO a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	10
Bene N° 3 - B.C.N.C. ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	13



Bene N° 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 e 2 - Appartamenti ubicati a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-S1-T-1	15
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	22
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	27
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	29
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	32
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.....	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.950,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1	44



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI <u>TORINO 2</u> IN DATA DEL <u>15/06/2023</u> AI N.RI R.G. N. <u>2611 - R.P. N. 19416</u> (CFR. ALLEGATO 19);	
ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI <u>TORINO 2</u> IN DATA DEL <u>30/07/2019</u> AI N.RI R.G. N. <u>32994 - R.P. N. 5921</u> (CFR. ALLEGATO 18);	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di CERES (TO) Frazione Bracchiello n. 127
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):	<p>1) All'N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 81, Sub. 1 (Cfr. allegato 3) (Cat. A/4 di classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Totale 65 mq., Rendita Euro 86,76, Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T);</p> <p>2) All'N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 81, Sub. 2 (Cfr. allegato 5) (Cat. A/4 di classe 2, consistenza 2 vani, Sup. Catastale Totale 49 mq., Rendita Euro 49,58, Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1);</p> <p>3) All'N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 81, Sub. 3 (Cfr. allegato 5bis) (Bene Comune Non Censibile, Frazione Bracchiello n. 127, piano T);</p>
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<p>LOTTO UNICO - così composto:</p> <p>Nel Comune di <u>CERES (TO)</u>, Frazione Bracchiello n. 127, fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al piano Terreno (1° f.t.): camera, cucina e servizio esterno; - Al piano Primo (2° f.t.): camera, cucina e servizio esterno; - Al piano Primo Sotto strada: camera e locale ad uso deposito; - Al piano Secondo Sotto strada: locale ad uso cantina; <p style="text-align: right;"><u>Euro 36.612,00=</u></p>
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 32.950,00=</u>

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente le unità immobiliare oggetto di perizia non erano occupate ed erano libere ma, all'interno vi sono rilevati alcuni mobili e, le chiavi sono state consegnate dal debitore esecutato all'I.V.G. di Torino.</i>

NOTE DEL CTU

Come da Quesito, lo scrivente Esperto ha acquisito in copia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXX, il relativo Certificato di Residenza (Cfr. allegato 23) e, il relativo Certificato Anagrafico di Stato Civile (Cfr. allegato 24) da, cui risulta che, l'odierno debitore esecutato, Sig. "xxxxxx xxxxxx" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxx) è residente nel Comune di xxxxxxx (xx), in xxxxxxxxxxxxxxxx e, risulta essere di stato libero. I certificati sono entrambi datati 18/07/2023.

Da quanto è stato possibile vedere nella relativa Certificazione Notarile in atti, si evincono le seguenti incongruenze:

- Nel riportare la sede delle Banca di Cherasco con sede a Cherasco invece che riportare la sede di Roreto (all'interno del Pignoramento del 2023);
- Nel riportare la data di Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria del 2019 è stato riportato erroneamente la data del 26/07/2019, invece di riportare la data corretta del 30/07/2019.

INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto **Geom. Stefano CROVERI**, con studio in xxxxxxxx - xxxx - xxxxxx xxxxxx (xx), email PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili e, precisamente:

- Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza e, precisamente:
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2;
- **Bene N° 2** - Bene Comune non censibile ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 3;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada, con annesso terreno, sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127, così composto:

- Al piano Terreno (1° f.t.): camera, cucina e servizio esterno;
- Al piano Primo (2° f.t.): camera, cucina e servizio esterno;
- Al piano Primo sotto strada: camera e locale ad uso deposito;
- Al piano Secondo sotto strada: locale ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada, con annesso terreno, sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127, così composto:

- Al piano Terreno (1° f.t.): camera, cucina e servizio esterno;
- Al piano Primo (2° f.t.): camera, cucina e servizio esterno;
- Al piano Primo sotto strada: camera e locale ad uso deposito;
- Al piano Secondo sotto strada: locale ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Trattasi di Bene Comune non Censibile (censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 3), sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello, comune all'u.i. censita al C.F. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

da un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, il tutto insistente su terreno distinto in mappa al Fg. 6, n.ro 81 (*ente urbano di 53 mq.*) e, precisamente è composto da:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2;
- **Bene N° 3** - Bene Comune Non Censibile ubicato nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 3;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

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

BENE N° 3 - B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nato a XXXXXXXXXXXX (XXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;

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

- XXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nato a XXXXX (XX) il XXXXX, Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;



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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Trattasi di Bene Comune non Censibile – Partita speciale A, priva di intestati.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, sito nel Comune di CERES (TO), Frazione Bracchiello n. 127, il tutto insistente su terreno distinto in mappa al Fig. 6, n. 81 (ente urbano) ed, è posto alle seguenti coerenze: mappali n.ri 810, 808, 700, 83 et 76 del medesimo Fig. 6;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, sito nel Comune di CERES (TO), Frazione Bracchiello n. 127, il tutto insistente su terreno distinto in mappa al Fig. 6, n. 81 (ente urbano) ed, è posto alle seguenti coerenze: mappali n.ri 810, 808, 700, 83 et 76 del medesimo Fig. 6;

BENE N° 3 - B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, sito nel Comune di CERES (TO), Frazione Bracchiello n. 127, il tutto insistente su terreno distinto in mappa al Fig. 6, n. 81 (ente urbano) ed, è posto alle seguenti coerenze: mappali n.ri 810, 808, 700, 83 et 76 del medesimo Fig. 6;



CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione disposta a piano Terra e, a piano Primo Sottostrada	57,00 mq.	65,00 mq	1	65,00 mq	variabili	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione disposta al piano Primo	29,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	varie	
Cantina posta al piano Secondo Sottostrada	13,72 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	1,70 mt.	
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 – B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna	16 mq	16 mq	-	-	-	-
Totale superficie convenzionale:				16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Ceres (TO) al **Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1, Partita 619;
- per classamento del 03/02/1986, in atti dal 23/09/1999 (n. 125/8/1986), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1, Partita 619, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 728;
- per variazione del quadro tariffario del 01/10/1992, l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1, Partita 619, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 168.000 pari ad Euro 86,76;
- per superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data di presentazione 03/02/1986, prot. n. 000000125, Totale 65 mq., totale escluse aree scoperte 63 mq.;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di Ceres (TO) al **Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2** (Cfr. allegato 5) risulta come segue:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2, Partita 619;
- per classamento del 03/02/1986, in atti dal 23/09/1999 (n. 125/8/1986), l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2, Partita 619, Categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita Lire 416;
- per variazione del quadro tariffario del 01/10/1992, l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 6, P.lla 81, Sub. 2, Partita 619, Categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita Lire 96.000 pari ad Euro 49,58;
- per superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data di presentazione 03/02/1986, prot. n. 000000125, Totale 49 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq.;



DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	81	1		A/4	2	3,5 vani	65 mq	86,76 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	81	2		A/4	2	2	49 mq	49,58 €	S2-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	81	3		B.C.N.C.	-	-	-	-	T	-

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia appariva nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia appariva nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTI UBICATI A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-S1-T-1

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, posto nel territorio del Comune di CERES (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Sub. 1 e 2 (Cfr. allegati 3 e 5).

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia, risulta attualmente essere così composto:

- al piano Terreno (1° f.t.): camera, cucina e servizi;
- al Piano Primo (2° f.t.): camera, cucina e servizio esterno;
- al piano Primo sotto strada: camera e locale ad uso deposito;
- al piano Secondo sotto strada: locale ad uso cantina.

Il tutto insistente su terreno distinto in mappa al Fg. 6, n.ro 81 (ente urbano) (Cfr. allegati 6 e 6bis) della sup. cat. 53 mq.

Le principali caratteristiche riguardanti il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- facciate esterne rifinite ad intonaco; serramenti esterni in legno con vetri semplice e, protetti da gelosie in legno di vecchia tipologia; - porta di accesso al vano cantina in legno di vecchia tipologia; - il soffitto del vano cantina è a volta in mattoni e, il pavimento è in battuto di cemento; i due locali del piano primo sotto strada sono pavimenti con di piastrelle in ceramica di grandi dimensioni di nuova tipologia e, internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i locali siti al piano Terra, hanno pavimentazione in parquet di legno e, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile; all'interno dei predetti locali vi è un caminetto; esternamente, sul balcone vi è un wc, dotato solo di tazza; al piano Primo, vi sono due locali, raggiungibili da scala esterna e, da dove si accede tramite piccolo ingresso in comune con un'altra unità immobiliare (non oggetto di pignoramento); i due locali al piano Primo hanno pavimentazione in ceramica di vecchia tipologia; esternamente, sul balcone vi era un wc che, è stato ampliato abusivamente e, che tale ampliamento, al momento attuale non è sanabile e, di conseguenza dovrà essere ripristinato allo stato originario, il cui costo ed onere sarà a carico del futuro aggiudicatario.



Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia, appare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il fabbricato è sprovvisto di impianto di riscaldamento; vi sono presente al suo interno delle stufe e, un caminetto a piano Terra.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia risultava libero e, al suo interno vi era presente del mobilio vario genere.

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza dell'odierno debitore esecutato e, alla presenza dell'I.V.G., in tal giorno, le chiavi sono state consegnate all'I.V.G..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di perizia risultava libero e, al suo interno vi era presente del mobilio vario genere.

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza dell'odierno debitore esecutato e, alla presenza dell'I.V.G., in tal giorno, le chiavi sono state consegnate all'I.V.G..



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 8 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia, riferite all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 15/06/2023 ai numeri Rg. n. 25611, Rp. n. 19416 (Cfr. allegato 19):

- in virtù di Atto di Compravendita del 26 luglio 2019 a rogito Notaio Dr. Davide LE VOCI, Repertorio n. 2950/2282 (Cfr. allegato 9), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 30/07/2019 ai numeri Rg. n. 32993, Rp. n. 23190 (Cfr. allegato 9bis), con cui il Sig. **"000000 0000"** (nato a xxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxx) (odierno debitore esecutato), il quale accettava ed acquistava complessivamente la quota di piena proprietà, di essere celibe, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. **"MMMMM MMMM"** (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: BRS xxxxxxxxxxxx) che, vendeva e trasferiva, la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Atto di Compravendita del 12 febbraio 2019 a rogito Notaio Dr. Davide LE VOCI, Repertorio n. 2744 (Cfr. allegato 10), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 15/02/2019 ai numeri Rg. n. 6325, Rp. n. 4381 (Cfr. allegato 10bis), la Sig.ra **"NNNNNNNN NNNNNNN"** (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxx), la quale dichiarava di vendere e trasferire il diritto di piena proprietà, gravato del diritto di abitazione a favore di se medesimo, a favore del Sig. **"MMMMMMMMMMMM MMMM"** (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Atto di Compravendita diritto d'usufrutto del 18 giugno 2014 a rogito Notaio Dr. Ugo PRESBITERO, Repertorio n. 38.454/13.371 (Cfr. allegato 11), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 20/06/2014 ai numeri Rg. n. 20360, Rp. n. 15095 (Cfr. allegato 11bis), il Sig. **"MMMMMM MMMMMM"** (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx) dichiarava di vendere e trasferire, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, alla Sig.ra **"NNNNNNNNNN NNNNNNN"** (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxx) che, dichiarava di accettare ed acquistare il diritto di usufrutto vitalizio, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.lla 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Atto di Compravendita del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422 (all'uopo visionato presso la conservatoria dei RR.II.), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19450, Rp. n. 12278 (Cfr. allegato 12), il Sig. "MMMMMMM MMMMMM" (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx) che, accettava ed acquistava per l'usufrutto generale vitalizio, con dispensa dall'inventario e dal prestare cauzione e, la Sig.ra "NNNNNNNNNN NNNNNNN" (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx) che, accettava ed acquistava per la nuda proprietà, ad essi pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. "LLLLL LLLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx) che, vendeva e trasferiva ai predetti soggetti, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Accettazione Tacita di Eredità, con Atto del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19449, Rp. n. 12277 (Cfr. allegato 13), a favore del Sig. "LLLLLLLLL LLLLLLL" (nato a XXXXX (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente per la quota di proprietà di 2/6, contro il Sig. "AAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Accettazione Tacita di Eredità, con Atto del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19448, Rp. n. 12276 (Cfr. allegato 14), a favore del Sig. "LLLLLLLLL Andrea" (nato a Torino (TO) il 06/03/1957, C.F.: BRT NDR 57C06 L219Q), relativamente per la quota di proprietà di 1/6, a favore del Sig. "AAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx) e, contro la Sig.ra "BBBBBBB BBBBBBB" (nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Atto di Divisione del 04 marzo 2004 a rogito Notaio Dr. Santino Francesco MACCARONE, Repertorio n. 12303 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 19/03/2004 ai numeri Rg. n. 13394, Rp. n. 8973 (Cfr. allegato 16), a favore del Sig. "LLLLLL LLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fig. 6, P.lla 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Denuncia di Successione in morte del Sig. "AAAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxx, C.F.: xxxxxxxxxx), apertasi in data del 06/02/2003, registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data del 04/03/2004, Repertorio n. 4/144 e, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 31/03/2004 ai numeri Rg. n. 14876, Rp. n. 9973 (Cfr. allegato 15), il predetto Sig. "AAAAAA AAAAAA" lasciava la propria quota di 4/6 (quattro sestimi) di proprietà, a favore del figlio, Sig. "IIIIIIIIII IIIIII" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxx) relativamente per la quota di 4/12 di proprietà e, favore del figlio, Sig. "LLLLLL Andrea" (nato a xxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente per la quota di 4/12 di proprietà relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia;

- in virtù di Denuncia di Successione in morte della Sig.ra "BBBBBB BBBBBB" (nata a xxxxx (xxx) il xxxx, C.F.: xxxxxx), apertasi in data del 25/04/2002, registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data del 27/09/2002, Repertorio n. 41/99 e, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 31/01/2003 ai numeri Rg. n. 4068, Rp. n. 3147 (Cfr. allegato 17), la predetta Sig.ra "BBBBB BBBBBB" lasciava la propria quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, a favore del coniuge, Sig. "AAAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxx) relativamente per la quota di 1/6, a favore del figlio, Sig. "IIIIIIIIII IIIIII" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente per la quota di 1/6 di proprietà e, favore del figlio, Sig. "LLLLLLLLLL LLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Fraz. Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fig. 6, P.lla 81, Subalterni 1 e 2;



Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, è rappresentato dall'Atto di Compravendita del 20 giugno 1970 a rogito Notaio Dr. Filippo BERARDO, Repertorio n. 59759/24279, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data del 20/07/1970 ai numeri Rg. n. 33545, Rp. n. 25380, a favore del Sig. "AAAAAAA AAAAAAAA" (nato a xxxxx xxxx il xxxxxxxx) e, della Sig.ra "BBBBBB BBBBBB" (nata a xxxxx il xxxxxxxx), contro il Sig. "CCCCC CCCCC" (nato a xxxxx il xxxx), contro il Sig. "DDDDD DDDDD" (nato a xxxxx il xxxxxxxx), contro la Sig.ra "EEEEEE EEEEE" (nata a xxxx il xxxxxx), contro la Sig.ra "FFFFFF FFFFF" (nata a xxxxxxx il xxxxxxx), contro il Sig. "GGGGG GGGGG" (nato a xxxxx il xxxxx) e, contro il Sig. "HHHHH HHHHHH" (nato a xxxxx il xxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Regione Bracchiello, fabbricato rurale, distinto in mappa al Fig. 6 n. 81.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 8 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia, riferite all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 15/06/2023 ai numeri Rg. n. 25611, Rp. n. 19416 (Cfr. allegato 19):

- in virtù di Atto di Compravendita del 26 luglio 2019 a rogito Notaio Dr. Davide LE VOCI, Repertorio n. 2950/2282 (Cfr. allegato 9), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 30/07/2019 ai numeri Rg. n. 32993, Rp. n. 23190 (Cfr. allegato 9bis), con cui il Sig. "000000 0000" (nato a xxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxx) (odierno debitore esecutato), il quale accettava ed acquistava complessivamente la quota di piena proprietà, di essere celibe, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. "MMMMM MMMM" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: BRS xxxxxxxxxxxx) che, vendeva e trasferiva, la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Atto di Compravendita del 12 febbraio 2019 a rogito Notaio Dr. Davide LE VOCI, Repertorio n. 2744 (Cfr. allegato 10), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 15/02/2019 ai numeri Rg. n. 6325, Rp. n. 4381 (Cfr. allegato 10bis), la Sig.ra "NNNNNNNN NNNNNNN" (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxx), la quale dichiarava di vendere e trasferire il diritto di piena proprietà, gravato del diritto di abitazione a favore di se medesimo, a favore del Sig. "MMMMMMMMMMMM MMMM" (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Atto di Compravendita diritto d'usufrutto del 18 giugno 2014 a rogito Notaio Dr. Ugo PRESBITERO, Repertorio n. 38.454/13.371 (Cfr. allegato 11), (all'uopo acquisito in copia in via telematica), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 20/06/2014 ai numeri Rg. n. 20360, Rp. n. 15095 (Cfr. allegato 11bis), il Sig. "MMMMMM MMMMMM" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx) dichiarava di vendere e trasferire, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, alla Sig.ra "NNNNNNNNNN NNNNNNN" (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxx) che, dichiarava di accettare ed acquistare il diritto di usufrutto vitalizio, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Atto di Compravendita del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422 (all'uopo visionato presso la conservatoria dei RR.II.), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19450, Rp. n. 12278 (Cfr. allegato 12), il Sig. "MMMMMMM MMMMMM" (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx) che, accettava ed acquistava per l'usufrutto generale vitalizio, con dispensa dall'inventario e dal prestare cauzione e, la Sig.ra "NNNNNNNNNN NNNNNNN" (nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx) che, accettava ed acquistava per la nuda proprietà, ad essi pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. "LLLLL LLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx) che, vendeva e trasferiva ai predetti soggetti, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Accettazione Tacita di Eredità, con Atto del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19449, Rp. n. 12277 (Cfr. allegato 13), a favore del Sig. "LLLLLLLL LLLLLL" (nato a XXXXX (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente per la quota di proprietà di 2/6, contro il Sig. "AAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Accettazione Tacita di Eredità, con Atto del 05 maggio 2011 a rogito Notaio Dr. Giuseppe VOLPE, Repertorio n. 110274/43422, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 12/05/2011 ai numeri Rg. n. 19448, Rp. n. 12276 (Cfr. allegato 14), a favore del Sig. "LLLLLLLL Andrea" (nato a Torino (TO) il 06/03/1957, C.F.: BRT NDR 57C06 L219Q), relativamente per la quota di proprietà di 1/6, a favore del Sig. "AAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx) e, contro la Sig.ra "BBBBBB BBBBBB" (nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 81, Subalterni 1, 2 e 3;



- in virtù di Atto di Divisione del 04 marzo 2004 a rogito Notaio Dr. Santino Francesco MACCARONE, Repertorio n. 12303 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 19/03/2004 ai numeri Rg. n. 13394, Rp. n. 8973 (Cfr. allegato 16), a favore del Sig. "LLLLLL LLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fig. 6, P.lla 81, Subalterni 1, 2 e 3;

- in virtù di Denuncia di Successione in morte del Sig. "AAAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxx, C.F.: xxxxxxxxxx), apertasi in data del 06/02/2003, registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data del 04/03/2004, Repertorio n. 4/144 e, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 31/03/2004 ai numeri Rg. n. 14876, Rp. n. 9973 (Cfr. allegato 15), il predetto Sig. "AAAAAA AAAAAA" lasciava la propria quota di 4/6 (quattro sestimi) di proprietà, a favore del figlio, Sig. "IIIIIIIIII IIIIII" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxx) relativamente per la quota di 4/12 di proprietà e, favore del figlio, Sig. "LLLLLL Andrea" (nato a xxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente per la quota di 4/12 di proprietà relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia;

- in virtù di Denuncia di Successione in morte della Sig.ra "BBBBBB BBBBBB" (nata a xxxxx (xxx) il xxxx, C.F.: xxxxxx), apertasi in data del 25/04/2002, registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data del 27/09/2002, Repertorio n. 41/99 e, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 31/01/2003 ai numeri Rg. n. 4068, Rp. n. 3147 (Cfr. allegato 17), la predetta Sig.ra "BBBBB BBBBBB" lasciava la propria quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, a favore del coniuge, Sig. "AAAAAA AAAAAA" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxx) relativamente per la quota di 1/6, a favore del figlio, Sig. "IIIIIIIIII IIIIII" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente per la quota di 1/6 di proprietà e, favore del figlio, Sig. "LLLLLLLLLL LLLLLL" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx) relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Fraz. Bracchiello n. 127, censite all'N.C.E.U. al Fig. 6, P.lla 81, Subalterni 1 e 2;



Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio, è rappresentato dall'Atto di Compravendita del 20 giugno 1970 a rogito Notaio Dr. Filippo BERARDO, Repertorio n. 59759/24279, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data del 20/07/1970 ai numeri Rg. n. 33545, Rp. n. 25380, a favore del Sig. "AAAAAAA AAAAAAAA" (nato a xxxxx xxxx il xxxxxxxx) e, della Sig.ra "BBBBBB BBBBBB" (nata a xxxxx il xxxxxxxx), contro il Sig. "CCCCC CCCCCC" (nato a xxxxx il xxxx), contro il Sig. "DDDDD DDDDDD" (nato a xxxxx il xxxxxxxx), contro la Sig.ra "EEEEEE EEEEEE" (nata a xxxx il xxxxxx), contro la Sig.ra "FFFFFF FFFFFFFF" (nata a xxxxxxx il xxxxxxx), contro il Sig. "GGGGG GGGGGG" (nato a xxxxx il xxxxx) e, contro il Sig. "HHHHH HHHHHH" (nato a xxxxx il xxxxxx), relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, site in Comune di Ceres (TO), Regione Bracchiello, fabbricato rurale, distinto in mappa al Fg. 6 n. 81.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 26/07/2023 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di "XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXX", con sede in xxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxx, domicilio ipotecarie eletto in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxx
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in xxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxx,
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Per l'Ipoteca Volontaria, l'importo è pari ad Euro 35,00;
- Per il Pignoramento Immobiliare, l'importo è pari ad Euro 294,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 26/07/2023 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in xxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxx
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxxxx (xx) il XXXXXXXX, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in xxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxx,
Contro XXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxxxxxxx (XX.) il xxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Per l'Ipoteca Volontaria, l'importo è pari ad Euro 35,00;
- Per il Pignoramento Immobiliare, l'importo è pari ad Euro 294,00.



BENE N° 3 – B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 26/07/2023 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di "XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX", con sede in xxxxxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxx
Contro XXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX, con sede in xxxxxxxx (xxx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxx,
Contro XXXXXX XXXXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Per l'Ipoteca Volontaria, l'importo è pari ad Euro 35,00;
- Per il Pignoramento Immobiliare, l'importo è pari ad Euro 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Il Comune di Ceres (TO) è dotato di P.R.G.C. e, l'immobile oggetto di perizia, risulta ricadere in "Vecchi nuclei di interesse storico Ambientale", normato dall'Art. 27 delle N.T.A., da cui si è presa copia in stralcio (Cfr. allegato 22bis).



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Il Comune di Ceres (TO) è dotato di P.R.G.C. e, l'immobile oggetto di perizia, risulta ricadere in "Vecchi nuclei di interesse storico Ambientale", normato dall'Art. 27 delle N.T.A., da cui si è presa copia in stralcio (Cfr. allegato 22bis).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Il fabbricato è di vetusta edificazione, la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ceres (TO), dopo una attenta analisi di ricerca effettuata tramite il tecnico comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie e, precisamente:

-Pratica di Condonò n. 49 Prot. 532 del 01/04/1986, a cui è seguita domanda di Integrazione Prot. 213 del 27/01/1988 (Cfr. allegato 25).

Da quanto è stato possibile visionare all'interno della pratica edilizia, allegato in stralcio in copia, con quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo, con il confronto con le relative planimetrie catastali agli atti, al momento, non vi sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia e, precisamente:

- al piano Terreno, è stato demolito gran parte del muro divisorio tra le due camere;
- al piano Primo Sotto strada, vi sono rilevate delle difformità nel posizionamento della porta nel tramezzo centrale divisorio.

Per sanare tali opere abusive, si potrà presentare una CILA in Sanatoria per modifiche interne, il cui costo è pari ad Euro 1.000,00, di sanzione, € 50,00 pari ai diritti catastali, € 1.200,00 per il tecnico per redigere la pratica di sanatoria, € 450,00 (compresi i relativi oneri catastali) per quanto riguarda la relativa variazione catastale, il cui costo è pari ad **Euro 2.700,00**.

Si è rilevato che, al piano Primo, vi è stato rilevato che, esternamente, una parte del bagno è stato realizzato, senza aver chiesto nessun tipo di autorizzazione e, di conseguenza, risulta essere in parte abusivo e, da quanto è stato possibile accertare, con il confronto con il Tecnico comunale, attualmente, tale ampliamento non risulta essere sanabile e, di conseguenza, tale opera dovrà essere rimossa e, ripristinato lo stato originario.

Da quanto è stato possibile visionare, si stimano in **Euro 3.000,00**, il costo per il ripristino del bagno, il cui onere sarà a cura ed onere del futuro aggiudicatario.

Da quanto è stato possibile richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres (TO), meglio riscontrabile da quanto è stato dichiarato dal medesimo ufficio (Cfr. allegato 26), non sono state trovate altre pratiche edilizie in merito a quanto è stato richiesto.

Si fa riferimento e, si riporta che che, nell'ultimo Atto di Compravendita, quale allegato al n. 9 della presente, si evince che, è stato scritto all'interno dell'atto che, è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 29, Prot. 86/11/1305 in data del 21/06/1990 e, che invece, è stata trovata la Pratica di Condonò n. 49 Prot. 532 del 01/04/1985, successivamente integrata con Prot. 213 del 27/01/1988 (Cfr. allegato 25).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Il fabbricato è di vetusta edificazione, la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.



Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ceres (TO), dopo una attenta analisi di ricerca effettuata tramite il tecnico comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie e, precisamente:



-Pratica di Condono n. 49 Prot. 532 del 01/04/1986, a cui è seguita domanda di Integrazione Prot. 213 del 27/01/1988 (Cfr. allegato 25).

Da quanto è stato possibile visionare all'interno della pratica edilizia, allegato in stralcio in copia, con quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo, con il confronto con le relative planimetrie catastali agli atti, al momento, non vi sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia e, precisamente:

- al piano Terreno, è stato demolito gran parte del muro divisorio tra le due camere;
- al piano Primo Sotto strada, vi sono rilevate delle difformità nel posizionamento della porta nel tramezzo centrale divisorio.



Per sanare tali opere abusive, si potrà presentare una CILA in Sanatoria per modifiche interne, il cui costo è pari ad Euro 1.000,00, di sanzione, € 50,00 pari ai diritti catastali, € 1.200,00 per il tecnico per redigere la pratica di sanatoria, € 450,00 (compresi i relativi oneri catastali) per quanto riguarda la relativa variazione catastale, il cui costo è pari ad **Euro 2.700,00**.

Si è rilevato che, al piano Primo, vi è stato rilevato che, esternamente, una parte del bagno è stato realizzato, senza aver chiesto nessun tipo di autorizzazione e, di conseguenza, risulta essere in parte abusivo e, da quanto è stato possibile accertare, con il confronto con il Tecnico comunale, attualmente, tale ampliamento non risulta essere sanabile e, di conseguenza, tale opera dovrà essere rimossa e, ripristinato lo stato originario.

Da quanto è stato possibile visionare, si stimano in **Euro 3.000,00**, il costo per il ripristino del bagno, il cui onere sarà a cura ed onere del futuro aggiudicatario.



Da quanto è stato possibile richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres (TO), meglio riscontrabile da quanto è stato dichiarato dal medesimo ufficio (Cfr. allegato 26), non sono state trovate altre pratiche edilizie in merito a quanto è stato richiesto.

Si fa riferimento e, si riporta che che, nell'ultimo Atto di Compravendita, quale allegato al n. 9 della presente, si evince che, è stato scritto all'interno dell'atto che, è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 29, Prot. 86/11/1305 in data del 21/06/1990 e, che invece, è stata trovata la Pratica di Condonò n. 49 Prot. 532 del 01/04/1985, successivamente integrata con Prot. 213 del 27/01/1988 (Cfr. allegato 25).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S2-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza e, precisamente:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T
Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su più livelli, sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 1**, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.280,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

- Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 20% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 20), per il Comune di Ceres (TO), per la zona qui individuata come "Centrale", nel primo semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", vi sono rilevate quotazioni variabili da un minimo di € 320,00 ad un massimo di € 480,00 al metro quadro;

- dalla banca dati "QUOTAZIONI IMMOBILIARI", ricavato dal sito immobiliare.it (Cfr. allegato 21), per il Comune di Ceres (TO), per la zona qui individuata come "Centrale", per abitazioni, con stato

conservativo "Normale", nel secondo semestre dell'anno 2022, vi sono rilevate quotazioni variabili da un minimo di € 316,00 ad un massimo di € 455,00 al metro quadro;

- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I., VETUSTÁ - 0,65, DISPONIBILITA' - Libero 1,00, , formano un Coefficiente globale correttivo di 0,65.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T
Trattasi di appartamento sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 2**, Categoria A/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.352,00
- **Bene N° 3** - B.C.N.C. ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T
Trattasi di B.C.N.C. sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 3**, B.C.N.C.
Valore di stima del bene: € 7.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa di civile abitazione disposta su più livelli, sita nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T, appartamento, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Sub. 1	65 mq.	480 €/mq. x coeff. 0,65	€ 20.280,00	100,00%	€ 20.280,00
Bene N° 2 - appartamento, sito nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Sub. 2	46 mq.	480 €/mq. x coeff. 0,65	€ 14.352,00	100,00%	€ 14.352,00
Bene N° 3 - B.C.N.C., sita nel Comune di Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T, censito all'N.C.E.U. al Fg. 6, P.la 81, Sub. 3	16 mq.	480 €/mq.	€ 7.680,00	100%	€ 7.680,00
Valore di stima:					€ 42.312,00



Valore di stima € 42.312,00 - € 2.700,00 (per CILA in Sanatoria opere interne) - € 3.000,00 (per rimozione e ripristino bagno)=

Valore Euro 36.612,00=



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore Euro 36.612,00 da sottrarre € 3.661,20,

pari ad Euro 32.950,80

Prezzo Base d'Asta pari ad Euro 32.950,80, arrotondato per difetto pari ad **Euro 32.950,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gassino Torinese, li 18/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stefano CROVERI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1) RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ALLEGATO 2) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 6, P.LLA 81, SUB. 1** (Categoria A/4) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 3) VISURA STORICA CATASTALE, RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 6, P.LLA 81, SUB. 1** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 4) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 6, P.LLA 81, SUB. 2** (Categoria A/4) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 5) VISURA STORICA CATASTALE, RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 6, P.LLA 81, SUB. 2** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 5bis) VISURA STORICA CATASTALE, RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 6, P.LLA 81, SUB. 3** (BENE COMUNE NON CENSIBILE) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 6) ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVO ALLE U.I., DISTINTO AL C.T. AL **FG. 6, P.LLA 81** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 6bis) VISURA STORICA CATASTALE, RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL C.T. AL **FG. 6, P.LLA 81**, (ENTE URBANO) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 7) ELABORATO PLANIMETRICO IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 8) ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'ODIERNO DEBITORE ESECUTATO, SIG. "XXXXX XXXXXXXX" IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 9) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26 LUGLIO 2019 A ROGITO NOTAIO DR. DAVIDE LE VOCI, REPERTORIO N. 2950, RACCOLTA N. 2282, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 9bis) NOTA DI TRASCRIZIONE, EFFETTUATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO 2 IN DATA DEL 30/07/2019 AI N.RI 32993/23190, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 10) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12 FEBBRAIO 2019 A ROGITO NOTAIO DR. DAVIDE LE VOCI, REPERTORIO N. 2744, RACCOLTA N. 2119, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 10bis) NOTA DI TRASCRIZIONE, EFFETTUATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.I. DI TORINO 2 IN DATA DEL 15/02/2019 AI N.RI 6325/4381;
- ✓ ALLEGATO 11) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18 GIUGNO 2014 A ROGITO NOTAIO DR. DAVIDE LE VOCI, REPERTORIO N. 627, RACCOLTA N. 456, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 11bis) NOTA DI TRASCRIZIONE EFFETTUATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO 2 IN DATA DEL 20/06/2014 AI N.RI 20360/15095;
- ✓ ALLEGATO 12) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 12/05/2011 AI N.RI 19450/12278 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 13) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 12/05/2011 AI N.RI 19449/12277 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 14) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 12/05/2011 AI N.RI 19448/12276 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 15) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 31/03/2004 AI N.RI 14876/9973 IN COPIA;



- ✓ ALLEGATO 16) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 19/03/2004 AI N.RI 13394/8973 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 17) NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA DEL 31/01/2003 AI N.RI 4068/3147 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 18) NOTA DI ISCRIZIONE DEL 30/07/2019 AI N.RI 32994/5921 IN COPIA (IPOTECA VOLONTARIA);
- ✓ ALLEGATO 19) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15/06/2023 AI N.RI 25611/19416 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ ALLEGATO 20) QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) RELATIVE AL 1 SEMESTRE 2023 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 21) VARIE QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 22) ESTRATTO DI P.R.G.C. IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 22BIS) ESTRATTO DI P.R.G.C. IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 23) CERTIFICATO DI RESIDENZA, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 24) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 25) PRATICA DI CONDONO N. 49 PROT. 532 DEL 01/04/1986, IN COPIA E, INTEGRAZIONE PROT. 213 DEL 27/01/1988 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 26) DICHIARAZIONE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO DEL 08/08/2023, IN COPIA;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T
Trattasi di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza, sito nel territorio del Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello, n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 1**, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani,
Rendita Euro 86,76.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T
Trattasi di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 2**, Categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani,
Rendita Euro 49,58
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - B.C.N.C. ubicato a Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T
Trattasi di B.C.N.C. sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 6, Part. 81, Sub. 3**, B.C.N.C.- Partita speciale A

Prezzo base d'asta: €32.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza			
Ubicazione:	Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - <u>Eg. 6, Part. 81, Sub. 1</u> , Categoria A/4, classe 2, vani 3,5, Rendita € 86,76	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'appartamento oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127, così composto: - al piano terreno (1° ft.): camera, cucina e servizio esterno; al piano Primo (2° ft.): camera, cucina e servizio esterno; al piano primo sotto strada: camera e locale ad uso deposito; al piano secondo sotto strada: locale ad uso cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza			
Ubicazione:	Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano S2-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - <u>Eg. 6, Part. 81, Sub. 2</u> , Categoria A/4, classe 2, vani 2, Rendita € 49,58	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che l'appartamento oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127, così composto: - al piano terreno (1° ft.): camera, cucina e servizio esterno; al piano Primo (2° ft.): camera, cucina e servizio esterno; al piano primo sotto strada: camera e locale ad uso deposito; al piano secondo sotto strada: locale ad uso cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO PERITALE GEOM. STEFANO CROVERI

Bene N° 3 - B.C.N.C.			
Ubicazione:	Ceres (TO) - Frazione Bracchiello n. 127, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a due piani sotto strada con annesso terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 6, Part. 81, Sub. 3</u> , B.C.N.C.	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, nel complesso le condizioni sono in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.		
Descrizione:	Trattasi di B.C.N.C. sito nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Bracchiello n. 127.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di “XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in xxxx (xx), Codice Fiscale: xxx, domicilio ipotecarie eletto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxx
Contro XXXXXXXX XXXXXXX, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX, con sede in xxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
Contro XXXXXXXX XXXXXXX, nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in xxxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx,
domicilio ipotecarie eletto in xxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxx
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in xxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx,
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 – B.C.N.C. UBICATO A CERES (TO) - FRAZIONE BRACCHIELLO N. 127, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2019 (Cfr. allegato 18)
Reg. gen. 32994 - Reg. part. 5921
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di "XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX", con sede in xxxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxx,
domicilio ipotecarie eletto in xxxxxx (xx), xxxxx
Contro XXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.500,00
Rogante: Notaio Dr. Davide LE VOCI
Data: 26/07/2019
N° repertorio: 2951
N° raccolta: 2283

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15/06/2023 (Cfr. allegato 19)
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 19416
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in xxxxxx (xx), Codice Fiscale: xxxxxxxxx,
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxx;
Formalità a carico della procedura

