

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

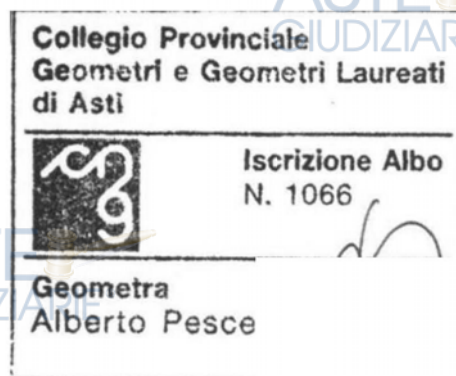
Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

TRIBUNALE DI ASTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO 20/2020

*Il Tecnico
Pesce geom. Alberto*



Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

INCARICO

In data 24/06/2021, il sottoscritto Geom. Alberto Pesce, con studio in Nizza Monferrato, Piazza Garibaldi n° 46/5, email alberto@pescepiana.eu, PEC alberto.pesce@geopec.it Tel./Fax 0141 727274, veniva incaricato dall'**Ill.mo Sig. G.D. Dott. Daniele Dagna, su istanza del Sig. Cotto Dott. Fabrizio**, quale Curatore del Fallimento di cui in epigrafe, di redigere perizia di stima degli immobili di competenza del Fallimento e di proprietà dei Soci falliti.

PREMESSA

I beni oggetto **ricadenti all'interno del fallimento**, i cui diritti e quote saranno specificati in appresso, risultano essere i seguenti:

- -- Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Via Cuneo n° 17, censita in catasto fabbricati al foglio 127, mappale n° 814 sub 41
- -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Via Cuneo n° 15/A, censita in catasto al foglio 127, mappale n° 814 sub 16
- -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Viale Barbaroux n° 43, censita in catasto al foglio 128, mappale n° 769 sub 33
- -- Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Via Puccini n° 7, censita in catasto fabbricati al foglio 127, mappale n° 193 sub 10
- -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Via Puccini n° 9, censita in catasto al foglio 127, mappale n° 290 sub 9
- -- Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Viale Barbaroux n° 45, censita in catasto fabbricati al foglio 128, mappale n° 102 sub 5
- -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Viale Barbaroux senza indicazione di numero civico, censita in catasto al foglio 128, mappale n° 296 sub 4

Il sottoscritto Geom. Alberto Pesce, C.T.U. nominato nell'ambito del Fallimento n. 20/2020 -

redige la presente Relazione di in sostituzione della perizia di stima precedentemente depositata, a seguito di eventi giuridici sopravvenuti che incidono:

- **sull'assetto delle quote di spettanza dei falliti sui lotti ad eccezione del lotto 4 e del lotto 5;**
- **sulla relativa ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio;**

La presente relazione non sostituisce la perizia originaria, che deve intendersi integralmente valida ed efficace per tutte le parti non espressamente modificate o integrate.

Successivamente al deposito della perizia di stima del 2024, è intervenuta la Dichiarazione di successione in morte del _____ e deceduto in _____

registrata presso ADE di Torino2 in data 12-11-2025 Volume 88888 n. 474601

Dalla dichiarazione di successione risulta che:

la figlia

ereditario;

è erede unica dell'intero asse

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

L'eredità è stata accettata con beneficio di inventario, come comprovato dall'inventario redatto in data 03/06/2025; tra i beni ereditari risultano ricompresi gli immobili già oggetto della perizia di stima. Per effetto di quanto sopra, le quote già facenti capo al risultano oggi
integralmente confluite nella posizione della figlia socia fallita, e quindi
riconducibili alla spettanza del Fallimento.

Dall'esame della visura catastale attuale sintetica per soggetto, aggiornata al 26/01/2026, si rileva che:
le quote oggi intestate alla derivano:
in parte da titoli antecedenti (compravendite, comunione legale con il);
in parte dalla successione ex lege del , trascritta presso il Reparto PI dell'ADE
Torino2 al n. 38729.1/2025;
la presenza di più intestazioni catastali riferite al medesimo soggetto è dovuta alla stratificazione dei titoli e non incide sulla consistenza sostanziale dei diritti.
Dal punto di vista giuridico-sostanziale, le quote riconducibili alla devono
pertanto intendersi consolidate e, per la parte di sua competenza, di spettanza del Fallimento.

Il ventennio ricostruito nella perizia depositata nel 2024 risulta corretto e continuo fino agli eventi successori sopra descritti.

L'accettazione con beneficio di inventario dell'eredità del e la successiva
trascrizione della successione hanno determinato la concentrazione delle quote ereditarie nella posizione della socia fallita e, conseguentemente, la loro riconducibilità alla spettanza del Fallimento. La presente relazione costituisce pertanto integrazione conclusiva del ventennio, senza necessità di ulteriori rettifiche.

Alla luce:

della dichiarazione di successione del Sig.

della visura catastale aggiornata;

delle indicazioni fornite dal Curatore;

si conferma che la perizia di stima precedentemente depositata era corretta al momento del deposito, mentre la presente relazione ne costituisce aggiornamento necessario e coerente a seguito di eventi giuridici sopravvenuti e pertanto la presente costituisce relazione sostitutiva di quella precedentemente depositata.

DESCRIZIONE

Trattasi di porzioni di fabbricati **condominali aventi destinazione d'uso** residenziale ed accessorie **alla residenza (garage) ubicate tutte nel Comune di Carmagnola (TO), all'interno di compendi immobiliari** diversi tra di loro e più nello specifico descritti meglio in appresso:

COMPENDIO DI VIA CUNEO n°15/A e n°17; **all'interno del quale si trovano le uu.ii.uu censite al foglio 127,** mappale n° 814 sub 41 (abitazione in alloggio) e sub 16 (garage).

COMPENDIO DI VIALE BARBAROUX n° 41; **all'interno del quale si trova l'uu.ii.uu censita al foglio 128,** mappale n° 769 sub 33 (garage).

COMPENDIO DI VIA PUCCINI n°7 e n° 9; **all'interno del quale si trovano le uu.ii.uu censite al foglio 127,** mappale n° 193 sub 10 (abitazione in alloggio) e mappale 290 sub 9 (garage).

COMPENDIO DI VIALE BARBAROUX n°43 e n° 45; all'interno del quale si trovano le uu.ii.uu censite al foglio 128, mappale n° 102 sub 5 (abitazione in alloggio) e mappale n° 296 sub 4 (garage).

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 13-05-2023 alle ore 9:00 presso i beni oggetto della presente perizia di stima. Si sono resi poi necessari ulteriori accessi successivi per il completamento delle operazioni che sono stati fissati concordemente con le parti.

Il sistema utilizzato per calcolare le superfici commerciali delle singole unità immobiliari è quello del SIM (Sistema Italiano di misurazione di cui al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa

FORMAZIONE LOTTI LOTTO PRIMO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** --- Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Via Cuneo n° 17, censita in catasto fabbricati al foglio 127, mappale n° 814 sub 41

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- 2/8 in comunione dei beni con _____ (piena proprietà per
- _____ (piena
- proprietà per 2/8 in comunione dei beni con _____ (piena
- proprietà per 1/2) _____

L'immobile viene posto in vendita **per l'intera piena proprietà in dipendenza dei diritti sopra enunciati.**

CONFINI

Con riferimento alla mappa **ed alla planimetria catastale, l'unità immobiliare** confina: a Nord, a Sud ed ad Ovest con spazio aereo su aree verdi; ad Est con vano scala ed ascensore condominiale (bcnc sub 5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Abitazione (sub. 41)	=====	62,57 mq	1,00	62,57 mq	2,90 m	3
Soffitta sottotetto / locali ripostiglio esterni all'unità principale	=====	9,13 mq	0,25	2,28 mq		3
Cantine	=====	6,68 mq	0,60	4,01 mq		S1
Balconi comunicante con i vani (fino a 25 mq)	=====	23,84 mq	0,30	7,15 mq		3
Totale superficie convenzionale:				76,01 mq		
Arrotondamento:				76,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione della superficie lorda, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

L'alloggio posto al terzo piano mansardato (sub.41) è composto da un ingresso, accessibile dal vano scala condominiale e dal vano ascensore, che si apre sul soggiorno, una cucina, un corridoio che divide la zona notte avente una camera da letto e bagno; a corredo tre balconi con accessi da soggiorno, camera, cucina e bagno di cui due dotati di piccoli ripostigli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (modificati rispetto alla precedente a seguito di riunione d'usufrutto e dichiarazione di successione in morte del

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 127, part 814, sub 41		
	(proprietario per 2/8 in comunione dei beni con)	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 41 A2, Classe 1°, 3,5 vani Rendita Catastale € 253,06 Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 09/11/2015 all'attualità	(proprietaria per 2/8 in comunione dei beni con)	
	(proprietaria per 1/2)	
	(Nudo proprietario per 1/4 in comunione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 41 A2, Classe 1°, 3,5 vani Rendita Catastale € 253,06 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/12/2001 Pratica n. 776463 in atti dal 26/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Dal 17/11/2006 al 09/11/2015	(Usufruttuario per 2/4 e proprietario per 1/2) (Nudo proprietaria per 1/4 in comunione dei beni con	(n. 27227.1/2001)
Dal 26/11/2001 al 17/11/2006	per 1/2 proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 41 A2, Classe 1°, 3,5 vani Rendita Catastale € 253,06 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/12/2001 Pratica n. 776463 in atti dal 26/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27227.1/2001)
Dal 29/03/2000 al 26/11/2001	per 1/2 proprietaria proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 41 A2, Classe 1°, 3,5 vani Rendita Catastale Lire 490.000 COSTITUZIONE del 16/12/1999 in atti dal 16/12/1999 (n. M05345.1/1999)
Dal 16/12/1999 al 29/03/2000	l'intero Proprietaria per	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 41 A2, Classe 1°, 3,5 vani Rendita Catastale Lire 490.000 COSTITUZIONE del 16/12/1999 in atti dal 16/12/1999 (n. M05345.1/1999)

Alla data della dichiarazione di fallimento (30-06-2020), l'immobile non ha subito variazioni catastali. Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
COMUNE DI CARMAGNOLA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	814	41		A/2	1	3.5	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte: 63 m ²	€ 253,06	S1 3	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto rileva la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13-05-2023, e come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, lo stato manutentivo del fabbricato è in NORMALI condizioni di manutenzione. Dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Come da visura-elenco dei subalterni assegnati del foglio 127 particella 814, **risulta che l'unità immobiliare di cui trattasi, possa utilizzare i seguenti Beni Comuni Non Censibili:**

- sub. 1 rampa ed accesso pedonale;
- sub 5 vano scala disimpegno locali tecnici sottoscala;
- sub. 6 verde e piloty.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: non visionate;
- Esposizione: unità immobiliare libera su tre lati (Nord, Ovest, Sud);
- Altezza interna utile: variabile da m. 1,90 a m. 3,45 m
- Strutture verticali: in cemento armato;
- Solai: solai in laterizio-cemento armato;
- Pareti esterne ed interne: facciate esterne in parte intonacate ed in parte realizzate con muratura

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

in mattoni faccia a vista; pareti interne realizzate in muratura intonacata a civile e pareti bagno e cucina rivestite in piastrelle di ceramica;

--Pavimentazione: piastrelle in ceramica **all'interno dell'abitazione e per i balconi.**

--Infissi interni ed esterni: esterni ante a battente in legno con vetrocamera dotate di tapparelle in materiale plastico; porte interne in legno tamburate; **portoncino d'ingresso di tipo blindato in legno**

--Impianto elettrico: di tipo tradizionale sottotraccia, autonomo, per il quale non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità;

--Impianto idrico: collegato ad acquedotto comunale. I sanitari in dotazione ai bagni sono di tipo normale in ceramica ed gli accessori dei bagni sono in normale stato di conservazione. Scarichi collegati a pubblica fognatura. Non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità;

--Impianto termico: **L'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato, alimentato a gas** tramite teleriscaldamento gestito dalla ditta EGEA. Il riscaldamento delle singole unità immobiliari è assicurato da radiatori in acciaio dotati di termovalvole. Non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'alloggio al momento risulta esse libero come da informazioni reperite presso

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO SECONDO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** --- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Via Cuneo n° 15/A, censita in catasto al foglio 127, mappale n° 814 sub 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- (piena proprietà per 2/8 in comunione dei beni con
- (piena proprietà per 2/8 in comunione dei beni con
- (piena proprietà per 1/2)

L'immobile viene posto in vendita **per l'intera piena proprietà in dipendenza dei diritti sopra enunciati.**

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale il lotto confina: a Nord con area di manovra condominiale; a sud, est ed ovest con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	=====	21,88 mq	0,50	10,94 mq	2.40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,94 mq		
Arrotondamento:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda il lotto è posto al piano interrato ed è composto da un unico vano avente **destinazione d'uso un'autorimessa** singola che si affaccia su area di manovra condominiale alla quale si accede da rampa con accesso esclusivo da Via Cuneo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (modificati rispetto alla precedente a seguito di riunione d'usufrutto e dichiarazione di successione in morte del

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 127, part 814, sub 16		
Dal 01/05/2021 all'attualità	(proprietario per 2/8 in comunione dei beni con (proprietaria per 2/8 in comunione dei beni con (proprietaria per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 16 C/6, Classe 2°, 20 mq. Rendita Catastale Euro 88,83
Dal 17/11/2006 al 01/05/2021	(Nudo proprietario per 1/4 in comunione dei beni con (Usufruttuario per 2/4 e proprietario per 1/2) (Nudo proprietaria per 1/4 in comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 16 C/6, Classe 2°, 20 mq. Rendita Catastale Euro 88,83
Dal 29/03/2000 al 17/11/2006	proprietaria per 1/2 proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 16 C/6, Classe 2°, 20 mq. Rendita Catastale Euro 88,83
Dal 16/12/1999 al 29/03/2000	l'intero Proprietaria per	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 814 Sub 16 C/6, Classe 2°, 20 mq. Rendita Catastale Lire 172.000 COSTITUZIONE del 16/12/1999 in atti dal 16/12/1999 (n. M05345.1/1999)

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	814	16	1	C/6	2	20 m ²	Totale: 21m ²	€ 88,83	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto rileva la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13-05-2023, e come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, lo stato manutentivo del fabbricato è in BUONE condizioni di manutenzione e conservazione; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Come da visura-elenco dei subalterni assegnati del foglio 127 particella 814, risulta che l'unità immobiliare di cui trattasi, possa utilizzare i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- sub. 1 rampa ed accesso pedonale;
- sub. 2 area di manovra comune;
- sub. 6 verde e piloty.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: non visionate;
- Esposizione: fabbricato condominiale il cui piano interrato, completamente adibito a d autorimesse e cantine, confina con terrapieno su quattro lati; l'accesso carraio al piano è garantito da rampa avente accesso esclusivo da Via Cuneo.
- Altezza interna utile: 2,40 m
- Strutture verticali cemento armato;

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

--Solai: solai incemento armato prefabbricato;

--Pareti esterne ed interne: facciate esterne in parte intonacate ed in parte realizzate con muratura in mattoni faccia a vista; pareti interne realizzate in muratura intonacata a civile;

--Pavimentazione interna: battuto di cemento;

--Infissi interni ed esterni: portoni in metallo.

--Impianto elettrico: di tipo tradizionale sottotraccia e canalette esterne di tipo condominiale;

--Impianto idrico: assente;

--Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

--L' unità risulta utilizzata dai

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-20223, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

- Concessione edilizia n. 4681 del 29-03-1996, successive volture
- Voltura in data 06-05-1996 della C.E. n. 4681/1996
- Voltura in data 13-10-1997 della C.E. n. 4681/1996
- Voltura in data 24-03-2000 della C.E. n. 4681/1996
- Variante in data 26-02-2001 alla C.E. n. 4681/1996
- Certificazione in data 25-05-2006 attestante l'inizio lavori, la fine lavori, il nome del Direttore lavori, la richiesta di permesso di agibilità (in tale documento si precisa che il permesso di agibilità è sospeso in attesa del collaudo delle opere di urbanizzazione; tale collaudo si precisa essere avvenuto con Delibera della giunta Comunale n° 158 del 13-04-2007)

LOTTO TERZO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO),

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Viale Barbaroux n° 43, censita in catasto al foglio 128, mappale n° 769 sub 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- _____ (proprietario per 1/2 in comunione dei beni con _____)
- _____ (proprietaria per 1/2 in comunione dei beni con _____)

L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena proprietà in dipendenza dei diritti sopra enunciati.

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale il lotto confina: ad est con area di manovra condominiale; a Nord, Sud ed Ovest con Altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	=====	18,77 mq	0,50	9,39 mq	2.45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,39 mq		
Arrotondamento:				9,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda il lotto è posto al piano interrato ed è composto da un unico vano avente **destinazione d'uso un'autorimessa singola che si affaccia su area di manovra condominiale alla quale**

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

si accede da rampa con accesso esclusivo da Viale Barbaroux.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 128, part 769, sub 33 Dal 19/01/2007 all'attualità	proprietario in regime di comunione legale dei beni con proprietaria in regime di comunione legale dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 769 Sub 33 C/6 cl. 2 cons. 17 mq Rendita Euro 75,51
Dal 10/11/2003 al 19/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 769 Sub 33 C/6 cl. 2 cons. 17 mq Rendita Euro 75,51 Costituzione del 10-11-2003 Pratica n. 944798 in atti dal 10-11-2003 Costituzione (n. 7011.1/2003)

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	769	33		C/6	2	17 m²	Totale: 19 m²	€ 75,51	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto rileva la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13-05-2023, e come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, lo stato manutentivo del fabbricato è in DISCRETE condizioni di manutenzione e conservazione; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi,

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Come da visura-elenco dei subalterni assegnati del foglio 128 particella 769, **risulta che l'unità immobiliare di cui trattasi, possa utilizzare i Beni Comuni Non Censibili dall'uno al cinque compreso.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

--Fondazioni: non visionate;

--Esposizione: fabbricato condominiale il cui piano interrato, completamente adibito a d autorimesse **e cantine, confina con terrapieno su quattro lati; l'accesso carraio al piano è garantito da rampa avente accesso esclusivo da Viale Barbaroux n. 43.**

--Altezza interna utile: 2,40 m

--Strutture verticali cemento armato;

--Solai: solai incemento armato prefabbricato;

--Pareti esterne ed interne: facciate esterne intonacate; pareti interne realizzate in muratura;

--Pavimentazione interna: battuto di cemento;

--Infissi interni ed esterni: portoni in metallo.

--Impianto elettrico: di tipo tradizionale sottotraccia e canalette esterne di tipo condominiale;

--Impianto idrico: assente;

--Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

--L' unità risulta utilizzata dai

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-2023, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- Concessione edilizia n. 5865 del 29-06-2001
- DIA in variante prot.llo 14718 del 29-04-2004
- DIA in variante prot.llo 23184 del 06-07-2004
- Domanda per ottenimento agibilità presentata con prot.llo n° 0035887 in data 28-10-2004
- Comunicazione in data 03-11-2004 prot.llo n. 36688 del 05-11-2004 con la quale il Comune di Carmagnola, a completamento della pratica, richiedeva alla proprietà dichiarazione in merito al collaudo delle opere di urbanizzazione
- N.B. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è stato ratificato con delibera della Giunta Comunale n° 189 del 30-04-2008

LOTTO QUARTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** -- Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Via Puccini n° 7, censita in catasto fabbricati al foglio 127, mappale n° 193 sub 10
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- (proprietario per 1/6)
- (proprietaria per 1/6)
-
- (proprietaria per 4/6)
- P.S. la in dipendenza della successione del coniuge e deceduto in data 05-10-2001, presentata all'Ufficio del Registro di Moncalieri in data 06-02-2002, n° di repertorio 19/471, ai sensi dell'art. 540 comma secondo del Codice civile, risulta essere titolare del diritto di abitazione sull'unità immobiliare oggetto di trattazione

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

- per la quota di 1/6 della piena proprietà

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale, la porzione di lotto con destinazione alloggio confina: a Nord con spazio aereo su Via Puccini; ad Est con altra unità immobiliare; ad Ovest con vano scala condominiale, vano ascensore ed altra unità immobiliare; a Sud con spazio aereo su cortile condominiale

Con riferimento alla mappa catastale, la porzione di lotto con destinazione cantina di pertinenza dell'alloggio confina: a Nord con corridoio comune; ad Est altra unità immobiliare; ad Ovest ripostiglio ascensore e vano scala; a Sud con cortile condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		96,42 mq	1.00	96,42 mq	3.00 m	3
Balcone e terrazzi (fino a 25mq)		14,55 mq	0.30	4,36 mq		3
Balcone e terrazzi (oltre a 25mq)			0.10			
Cantina		9,48 mq	0.20	1.90 mq	ND	S1
Totale superficie convenzionale:				102.68 mq		
Arrotondamento:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda il lotto è posto al piano terzo (quarto f.t) è composto da un ingresso che disimpegna cucina, bagno, camera e che conduce ad un altro disimpegno che da accesso ad un ripostiglio e due camere; le tre camere hanno accesso esclusivo su altrettanti balconi.

La cantina al piano seminterrato è costituita da un unico locale avente accesso dal corridoio comune

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 127, part 193, sub 10		

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Dal 05/10/2001 all'attualità	proprietario per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 193 Sub 10 A/2 c. 1 cons. 5 vani rendita Euro 361,52
	proprietaria per 1/6	
	proprietaria per 4/6	
Dal 13/12/1986 al 05/10/2001	proprietario in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 193 Sub 10 A/2 c. 1 cons. 5 vani rendita Lire 1.810
	proprietaria in regime di comunione legale dei beni	

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	193	10		A/2	1	5,0 vani	Totale: 103m ²	€ 361,52		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto non può rilevare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale poiché NON sono riuscito ad accedere ai locali.

STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto NON è riuscito ad accedere ai locali. Lo stato manutentivo dell'alloggio è stato desunto da quello del condominio all'interno del quale è ubicato e dalle planimetrie allegate alla presente. Pertanto, alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene che l'alloggio possa ritenersi

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Non è stato possibile reperire un elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornato che tratti l'unità immobiliare in oggetto; pertanto, **non sono in grado di indicare le parti comuni all'alloggio in valutazione**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: non visionate;
- Esposizione: fabbricato libero su due lati (Nord, Sud) con affaccio rispettivamente su Via Puccini e sul cortile interno;
- Altezza interna utile: 3,00 m
- Strutture verticali: muratura portante in cemento armato;
- Solai: solai in laterizio-cemento armato;
- Pareti esterne ed interne: facciate esterne rivestite in pietra (Piano rialzato) e muratura faccia a vista; pareti interne non visionate
- Pavimentazione interna: non visionata;
- Infissi interni ed esterni: esterni ante a battente in legno con vetro dotate di tapparelle in materiale plastico; porte interne non visionate;
- Impianto elettrico: di tipo tradizionale sottotraccia, autonomo, per il quale non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità;
- Impianto idrico: collegato ad acquedotto comunale. I sanitari in dotazione ai bagni sono di tipo normale in ceramica ed gli accessori dei bagni sono in normale stato di conservazione. Scarichi collegati a pubblica fognatura. Non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità;
- Impianto termico: L'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato, alimentato a gas** tramite teleriscaldamento gestito dalla ditta EGEA. Il riscaldamento delle singole unità immobiliari è assicurato da radiatori in acciaio dotati di termovalvole. Non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

--L'alloggio al piano terzo (quarto f.t.) risulta occupato dalla Sig.ra _____ quale **comproprietaria ed anche titolare del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 comma secondo del Codice civile** in dipendenza della successione del marito. L'immobile è quindi da ritenersi occupato alla data di redazione della presente.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-20223, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

- Nulla osta n. 362 del 30-05-1962 per la realizzazione di nuova costruzione
- Autorizzazione n. 362 del 29-05-1963 per la modifica del progetto per sopraelevazione
- Dichiarazione di Abitabilità a firma del Sindaco di Carmagnola in data 28-10-1964 n° 362

LOTTO QUINTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** -- Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Via Puccini n° 9, censita in catasto al foglio 127, mappale n° 290 sub 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- (proprietario per 1/6)
- (proprietaria per 4/6)

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

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

piena proprietà

per la quota di 1/6 della

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale il lotto confina: a Nord con cortile comune; a Est con altra unità immobiliare; a Sud con altra unità immobiliare; ad Ovest con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	=====	13,81 mq	0,50	6,91 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,91 mq		
Arrotondamento:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda il lotto è posto al piano terreno del cortile interno al civico n° 9 della Via Puccini ed è composto da un unico locale a destinazione autorimessa avente accesso dal cortile comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 127, part 290, sub 9		
Dal 05/10/2001 all'attualità	proprietario per 1/6 proprietaria per 1/6 proprietaria per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 290 Sub 9 C/6 cl. 3 cons. 11 mq rendita Euro 56,81
Dal 13/12/1986 al 05/10/2001	proprietario in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 290 Sub 9 C/6 cl. 3 cons. 11 mq rendita Lire 152

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

	proprietaria in regime di comunione legale dei beni	
--	--	--

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	290	9		C/6	3	11 mq	Totale: 14m²	€ 56,81	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto non può rilevare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale poiché NON sono riuscito ad accedere ai locali.

STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto NON è riuscito ad accedere ai locali. Lo stato manutentivo dell'alloggio è stato desunto da quello del condominio all'interno del quale è ubicato e dalle planimetrie allegate alla presente. Pertanto, alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene che l'alloggio possa ritenersi in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Non è stato possibile reperire un elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornato che tratti l'unità immobiliare in oggetto, pertanto non sono in grado di indicare le parti comuni all'alloggio in valutazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

--Fondazioni: non visionate;

--Esposizione: fabbricato libero su due lati (Nord, Ovest) con affaccio rispettivamente su Via Puccini e

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

sul cortile interno ;

--Altezza interna utile: 2,65 m

--Strutture verticali: non visionate;

--Solai: non visionati;

--Pareti esterne ed interne: non visionate

--Pavimentazione interna: non visionata;

--Infissi interni ed esterni: non visionati;

--Impianto elettrico: non visionato, per il quale peraltro non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità;

--Impianto idrico: non presente su indicazione della Sig.ra Grappeggia Tamara;

--Impianto termico: non presente su indicazione della Sig.ra Grappeggia Tamara;

STATO DI OCCUPAZIONE

--Il **garage al piano terreno all'interno del cortile condominiale** risulta occupato dalla quale comproprietaria.

L'immobile è quindi da ritenersi occupato alla data di redazione della presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-20223, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

-- Nulla osta n. 362 del 30-05-1962 per la realizzazione di nuova costruzione

-- Autorizzazione n. 362 del 29-05-1963 per la modifica del progetto per sopraelevazione

-- Dichiarazione di Abitabilità a firma del Sindaco di Carmagnola in data 28-10-1964 n° 362

LOTTO SESTO

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** → Unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ubicata in Carmagnola (TO), Viale Barbaroux n° 45, censita in catasto fabbricati al foglio 128, mappale n° 102 sub 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- piena proprietà (per l'intera)

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

- piena proprietà (per l'intera)

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale la porzione di lotto adibito ad abitazione (piano terzo), confina: a Nord con vano scala, ascensore ed altra unità immobiliare; a Sud con affaccio sul vuoto sovrastante il cortile; ad Est con vuoto sovrastante il cortile, ad Ovest con altra unità immobiliare ed affaccio su vuoto su cortile.

Con riferimento alla mappa catastale la porzione di lotto adibito a cantina di pertinenza esclusiva dell'abitazione (piano seminterrato), confina: a Nord con altra cantina; a Sud con altra cantina; ad Est con corridoio condominiale; ad Ovest con terrapieno di cortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		90,00 mq	1.00	90,00 mq	3.00 m	3
Balcone e terrazzi (fino a 25mq)		20,39 mq	0.30	6,12 mq		3
Balcone e terrazzi (oltre a 25mq)			0.10			
Cantina		9,24 mq	0.20	1.85 mq	2.40 mq	S1

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Totale superficie convenzionale:	97,97 mq	
Arrotondamento:	98,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda la distribuzione, la porzione di lotto adibita ad abitazione è posta al piano terzo ed è composto da un ingresso che disimpegna cucina dotata di cucinino, bagno, due camere e tre balconi al servizio delle camere e della cucina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (modificati rispetto alla precedente a seguito di riunione d'usufrutto e dichiarazione di successione in morte del

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 128, part 102, sub 5		
Dal 01/05/2021 all'attualità	proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 102 Sub 5 A/2, Classe 2, 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 383,47
Dal 30/12/1994 al 01/05/2021	proprietaria per 1/4 proprietario per 3/4	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 102 Sub 5 A/2, Classe 2, 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 383,47
Dal 30/06/1987 al 30/12/1994	proprietaria per 1/2 proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 102 Sub 5 A/2, Classe 2, 4,5 vani, Rendita Catastale Lire 1.953 Impianto meccanografico del 30-06-1987

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	102	5		A/2	2	4,5 vani	Totale: 97 m ²	€ 383,47		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto rileva la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13-05-2023, e come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, lo stato manutentivo del fabbricato è in NORMALI condizioni; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Non è stato possibile reperire un elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornato che tratti l'unità immobiliare in oggetto; pertanto, non sono in grado di indicare le parti comuni all'alloggio in valutazione

STATO DI OCCUPAZIONE

--L' unità al piano terzo e relativa cantina al piano seminterrato risultano essere detenute dai

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-2023, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- Licenza Edilizia n° 71 del 07-09-1971 per la realizzazione di nuova costruzione
- Autorizzazione n. 71/b del 15-02-1975 per lavori di variante al progetto di cui alla Licenza n° 71/1971
- Richiesta di abitabilità prot.llo n. 2637 del 04-03-1975
- Autorizzazione n. 7979 del 15-06-1990 per ristrutturazione facciata condominio lato strada e cortile
- Autorizzazione n. 9078 del 14-10-1993 per ripristino catramatura garages
- Comunicazione di inizio lavori prot.llo 24168 del 28-06-2011 per manutenzione straordinaria Balconi e cornicioni

LOTTO SETTIMO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** Unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa ubicata in Carmagnola (TO), Viale Barbaroux senza indicazione di numero civico, censita in catasto al foglio 128, mappale n° 296 sub 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: Certificazione Ipotecaria e Certificati catastali storici allegati alla presente

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

E' stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta essere intestato in catasto a:

- piena proprietà) (per l'intera

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

- piena proprietà) (per l'intera

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale, l'unità immobiliare: a Nord con altra proprietà; a Sud con cortile condominiale; ad Est con altro garage; ad Ovest con altro garage.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	=====	12,18 mq	0,50	6,09 mq	3.00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,09 mq		
Arrotondamento:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico delle unità immobiliari; si è proceduto quindi alla determinazione delle superfici lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto riguarda la distribuzione, l'unità immobiliare adibita ad garage è posta al piano terreno ed è composto da un unico vano con accesso diretto dal cortile condominiale.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

CRONISTORIA DATI CATASTALI (modificati rispetto alla precedente a seguito di riunione d'usufrutto e dichiarazione di successione in morte del

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fg. 128, part 296, sub 4 Dal 01/05/2021 all'attualità	proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 102 Sub 5 A/2, Classe 2, 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 383,47
Dal 30/12/1994 al 01/05/2021	proprietaria per 1/4 proprietario per 3/4	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 296 Sub 4 C/6, Classe 3, cons. 11 mq, Rendita Catastale Euro 56,81
Dal 30/06/1987 al 30/12/1994	proprietaria per 1/2 proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 296 Sub 4 C/6, Classe 3, cons. 11 mq, Rendita Catastale Lire 152 Impianto meccanografico del 30-06-1987

Per quanto riguarda le intestazioni vedasi capitolo "Provenienze ventennali". Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	296	4		C/6	3	11 mq	Totale: 12 m²	€ 56,81		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al rilievo effettuato durante i sopralluoghi, il sottoscritto rileva la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13-05-2023, e come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, lo stato manutentivo del fabbricato è in NORMALI condizioni; dall'esame visivo non si è riscontrata la presenza di muffe, di infiltrazioni, stillicidi, cedimenti e/o rotture.

PARTI COMUNI

Non è stato possibile reperire un elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornato che tratti l'**unità immobiliare in oggetto; pertanto, non sono in grado di indicare le parti comuni all'alloggio in valutazione**

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'unità al piano terreno adibita a garage risulta essere detenuta dai

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- come descritto in precedenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmagnola in data 26-07-2023, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti amministrativi e comunicazioni in materia edilizia:

- Licenza Edilizia n° 71 del 07-09-1971 per la realizzazione di nuova costruzione
- Autorizzazione n. 71/b del 15-02-1975 per lavori di variante al progetto di cui alla Licenza n° 71/1971
- Richiesta di abitabilità prot.llo n. 2637 del 04-03-1975
- Autorizzazione n. 7979 del 15-06-1990 per ristrutturazione facciata condominio lato strada e cortile
- Autorizzazione n. 9078 del 14-10-1993 per ripristino catramatura garages
- Comunicazione di inizio lavori prot.llo 24168 del 28-06-2011 per manutenzione straordinaria Balconi e cornicioni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- Non esistono certificati energetici degli immobili.
- Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.
- Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite al foglio 127 mappale n° 814 subalterni 41 e 16

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico del 29/03/2000 a rogito Notaio Osella Paolo con sede in Carmagnola (TO) n. di repertorio 17950/6385
Iscritto a Torino il 19/04/2000
Reg. gen. 15431 -- Reg. part. 2946
Quota: 1/1 per la piena proprietà
Importo: 100.000.000,00 €
A favore di

Contro, per l'unità negoziale n.1:

quota di 1/2 di piena proprietà

per la

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante dal Ruolo ed Avviso di Addebito esecutivo 22/03/2017 di .di repertorio 4868/11017 Iscritto a Torino il 24/03/2017
Reg. gen. 12081 --
Reg. part. 2025
Quota: 1/4 della nuda proprietà
Importo: € 69.979,78
A favore di
Contro

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico del 17/11/2006 a rogito Notaio Osella Paolo con sede in Carmagnola (TO) n. di repertorio 44780/20200
Iscritto a Torino il 12/12/2006
Reg. gen. 64090 -- Reg. part. 16062
Quota: 1/1 per la piena proprietà
Importo: 166.000,00 €
A favore di

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Contro, per l'unità negoziale n.1:

di 1/4 di nuda proprietà;

16/08/1942, c.f.

usufrutto;

per la quota di 1/4 di nuda proprietà

per la quota

il

per la quota di 2/4 di piena proprietà e 2/4 di

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite come di seguito indicato:

foglio 128 mappale n° 102 subalterno 5

foglio 128 mappale n° 296 subalterno 4

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico del 11/07/2012 a rogito Notaio Cappetta Leonardo con sede in Torino (TO) n. di repertorio 59358/17004
Iscritto a Torino il 13/07/2012
Reg. gen. 25619 --Reg. part. 3810
Quota: 1/1 per la piena proprietà
Importo: 110.250,00 €
A favore di

Contro, per l'unità negoziale n.1:

di 1/4 di piena proprietà (Terzo datore di ipoteca);

di piena proprietà (Terzo datore di ipoteca);

per la quota

per la quota di 3/4

(Debitore non datore di ipoteca)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite al foglio 128 mappale n° 102 subalterno 5

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante dal Ruolo ed Avviso di Addebito esecutivo 22/03/2017 di , n. di repertorio 4868/11017 Iscritto a Torino il 24/03/2017
Reg. gen. 12081 --
Reg. part. 2025
Quota: 1/4 della piena proprietà
Importo: € 69.979,78
A favore di
Contro

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite al foglio 128 mappale n° 769 subalterno 33

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante dal Ruolo ed Avviso di Addebito esecutivo 22/03/2017 di n. di repertorio 4868/11017 Iscritto a Torino il 24/03/2017
Reg. gen. 12081--
Reg. part. 2025
Quota: 1/2 della piena proprietà
Importo: € 69.979,78
A favore di
Contro

Trascrizioni

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti trascrizioni che interessano le unità immobiliari censite come di seguito indicato:
foglio 127 mappale n° 814 subalterni 41 e 16;

- **Certificato di denunciata Successione** derivante da Atto per causa di morte avvenuta in data 01-05-2021, repertorio 474601/88888/25
Trascritto in Torino il 26-11-2025
Reg. gen. 52377 – Reg. part. 38729
Quota 1/2 della piena proprietà
A favore di
Contro
- **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** derivante da Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Cavanna Maurizio alla residenza di Canelli (AT) redatto in data 07-03-2025, repertorio 9932/7465
Trascritto in Torino il 20-03-2025
Reg. gen. 11276 – Reg. part. 8452
Quota 1/2 della piena proprietà ed 1/2 dell'usufrutto
A favore di
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario del 30/06/2020 emesso dal tribunale di Asti n. di repertorio 21/2020
Trascritto a Torino il 20/08/2020
Reg. gen. 29231 --Reg. part. 20648
Quota: 1/4 della nuda proprietà in comunione legale dei beni
A favore di
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario del 30/06/2020 emesso dal tribunale di Asti n. di repertorio 21/2020
Trascritto a Torino il 20/08/2020

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Reg. gen. 29230 --Reg. part. 20647

Quota: 1/4 della nuda proprietà in comunione legale dei beni

A favore di

Contro

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso** derivante da atto notarile pubblico del 17-11-2006 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 44779/20199

Trascritto a Torino il 12/12/2006

Reg. gen. 64089 --Reg. part. 39324

Quota: 1/4 della nuda proprietà in comunione legale dei beni con

Quota: 1/4 della nuda proprietà in comunione legale dei beni con
a favore di

Quota: 1/2 dell'usufrutto a favore di

- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 29-03-2000 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 17949/6384

Trascritto a Torino il 19/04/2000

Reg. gen. 15430 --Reg. part. 9523

Quota: 1/2 della piena proprietà a favore di

Quota: 1/2 della piena proprietà a favore di

Contro

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite come di seguito indicato:
foglio 128 mappale n° 769 subalterno 33

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario del 30/06/2020 emesso dal tribunale di Asti n. di repertorio 21/2020

Trascritto a Torino il 20/08/2020

Reg. gen. 29231 --Reg. part. 20648

Quota: 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei beni

A favore di

Contro

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 19-01-2007 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 45374/20674

Trascritto a Torino il 09/02/2007

Reg. gen. 7621 --Reg. part. 4611

Quota: 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
a favore di

Quota: 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
a favore di

Contro

- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 23-04-2003 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 27917

Trascritto a Torino il 08/05/2003

Reg. gen. 20603 --Reg. part. 14915

Quota: intero della piena proprietà a favore di

Contro

- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 06-11-2001 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 22497

Trascritto a Torino il 27/11/2001

Reg. gen. 42804 --Reg. part. 27370

Quota: intero della piena proprietà a favore di

Contro

- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 28-07-2000 a rogito Notaio Osella Paolo di Carmagnola, repertorio 18934

Trascritto a Torino il 07/08/2000

Reg. gen. 32347 --Reg. part. 20539

Quota: intero della piena proprietà a favore di

Contro

per la quota di 1/4 della piena proprietà;

per la quota di 1/4 della

piena proprietà;

per la quota di 1/4 della piena proprietà;

per la

quota di 1/4 della piena proprietà

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite come di seguito indicato:

foglio 128 mappale n° 102 subalterno 5

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

foglio 128 mappale n° 296 subalterno 4

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata Successione** derivante da Atto per causa di morte avvenuta in data 01-05-2021, repertorio 474601/88888/25
Trascritto in Torino il 26-11-2025
Reg. gen. 52377 – Reg. part. 38729
Quota 30/40 della piena proprietà
A favore di
Contro
- **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** derivante da Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Cavanna Maurizio alla residenza di Canelli (AT) redatto in data 07-03-2025, repertorio 9932/7465
Trascritto in Torino il 20-03-2025
Reg. gen. 11276 – Reg. part. 8452
Quota 30/40 della piena proprietà
A favore di
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario del 30/06/2020 emesso dal tribunale di Asti n. di repertorio 21/2020
Trascritto a Torino il 20/08/2020
Reg. gen. 29231 -- Reg. part. 20648
Quota: 1/4 della piena proprietà in comunione legale dei beni
A favore di
Contro
- **Certificato di denunciata successione in morte di** derivante da atto amministrativo pubblico Ufficio del Registro di Moncalieri repertorio 85/389 – data della morte 24-04-1995
Trascritto a Torino il 30/06/1998
Reg. gen. 21496 -- Reg. part. 15783
Quota: 1/4 della piena proprietà a favore di
; 1/4 della
piena proprietà a favore di
Contro: per la quota di 1/2 della piena proprietà

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 23-06-2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono le unità immobiliari censite come di seguito indicato:

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

foglio 127 mappale n° 193 subalterno 10

foglio 127 mappale n° 290 subalterno 9

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario del 30/06/2020 emesso dal tribunale di Asti n. di repertorio 21/2020
Trascritto a Torino il 20/08/2020
Reg. gen. 29230 --Reg. part. 20647
Quota: 1/6 della piena proprietà in comunione legale dei beni
A favore di
Contro
- **Certificato di denunciata successione in morte di Borri Aurelio** derivante da atto amministrativo pubblico Ufficio del Registro di Moncalieri repertorio 19/471 del 06-02-2002 – data della morte 05-10-2001
Trascritto a Torino il 04/09/2002
Reg. gen. 36836 --Reg. part. 25443
Quota: 1/6 della piena proprietà a favore di
; 1/6 della piena proprietà a favore di
; 1/6 della piena proprietà in favore di
Contro: per la quota di 1/2 della piena proprietà
- **Atto di compravendita** derivante da atto notarile pubblico del 28-07-2000 a rogito Notaio Fissore Luigi di Carmagnola, repertorio 127910/1259
Trascritto a Torino il 30/12/1986
Reg. gen. 31060 --Reg. part. 23410
Quota: intero della piena proprietà a favore dei Sigg.ri
Contro: per l'interno della piena proprietà

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la loro natura e conformazione, lo scrivente ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in lotti separati come indicati in calce alla presente, in sei distinti lotti.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione “il Valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna **costrizione**".

Sempre secondo questi Standard Internazionali di Valutazione, la Metodologia Estimativa, definita come **"l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e, quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore degli immobili", individua e trova confacente al caso in esame il metodo di Stima definito "Metodo del Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach (MCA), tale metodo è il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, i cosiddetti Comparabili, che ricadono nella stessa fascia di mercato dell'immobile da stimare, che sono stati contrattati di recente e di prezzo noto.**

Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare esaminando:

-- **caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di esecuzione; posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù; destinazione d'uso; caratteristiche tipologiche e stato di conservazione; verifica ed aggiornamento della conformità degli impianti tecnologici.**

Tenuto conto inoltre:

-- **dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata; dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili; della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. nonché di quella catastale; dello stato locativo.**

Inoltre il valore di stima tiene poi conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

Questo sistema presuppone che vi sia un mercato attivo, dal quale attingere dei comparabili, ai quali **rapportare l'immobile oggetto di stima.**

Nel caso della presente stima si è in presenza di un mercato ristretto, con poche transazioni e dalle ricerche effettuate non è stato possibile trovare dei comparabili da utilizzare, anche in virtù del fatto che il sistema MCA utilizzerebbe dei comparabili venduti a libero mercato e non sottoposti a vendita giudiziaria come il nostro caso impone.

Pertanto, valutate le caratteristiche degli immobili oggetto della presente perizia, si ritiene più **corretto però procedere alla valutazione degli stessi utilizzando il procedimento di "Stima Sintetica Comparativa Monoparametrica Semplificata", che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è l'unità di consistenza (metro quadro commerciale) e il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio del campione di immobili rilevato (espresso rispetto all'unità considerata) per la consistenza dell'immobile da valutare. Si tratta quindi di un procedimento che rientra nel metodo di confronto del mercato, svolto con un unico parametro o caratteristica immobiliare.**

Bibliografia di riferimento: "Codice delle valutazioni immobiliari" di Aldo De Marco, Giampiero Bambagioni e Marco Simonotti edizioni Tecnoborsa; "Manuale delle stime immobiliari" di Marco Simonotti edizioni Geoval.

A tal fine il prezzo unitario medio viene rilevato dai dati dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e relativi al primo semestre 2023 che fissano per il Comune di Carmagnola, a seconda delle tipologie ed allo stato conservativo.

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Nella fattispecie che ci interessa, per quanto attiene alle unità immobiliari ubicate rispettivamente in:

- Viale Barbaroux la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 900 ed un massimo di €/mq. 1.350 considerando la superficie lorda.

- Viale Barbaroux la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia box in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 640 ed un massimo di €/mq. 960 considerando la superficie lorda.

- Via Cuneo la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 900 ed un massimo di €/mq. 1.350 considerando la superficie lorda.

- Via Cuneo la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia box in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 640 ed un massimo di €/mq. 960 considerando la superficie lorda.

- Via Puccini la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 900 ed un massimo di €/mq. 1.350 considerando la superficie lorda.

- Via Puccini la fascia/zona corrispondente è quella periferica, codice zona D1, microzona 2, Tipologia box in stato conservativo normale, i valori OMI sono indicati tra un minimo di €/mq 640 ed un massimo di €/mq. 960 considerando la superficie lorda.

La stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato lordo di superficie commerciale precedentemente calcolata, intendendo però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti unico così costituiti:

- **Lotto N° 1** -- Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Via Cuneo n° 17
Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo sottotetto del condominio avente accesso dal civico n. 17 della Via Cuneo. L'accesso all' **unità immobiliare** avviene tramite corpo scale ed ascensore condominiali
Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 127, Part. 814, Sub. 41, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per **la quota corrispondente all'intero della** piena proprietà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 -- Unità immobiliare ubicata al piano terzo, in Via Cuneo 17, Carmagnola (TO)	76,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 102.600,00	100 %	€ 102.600,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€ 102.600,00
Valore finale di stima LOTTO 1 arrotondato a:					€ 102.600,00

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

- Lotto N° 2**-- Unità adibita ad autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) -- Via Cuneo n. 15/A
Trattasi di **un'autorimessa** ubicata al piano interrato del condominio avente accesso dal civico 15/A di Via Cuneo.

Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 127, Part. 814, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente all'intero della piena proprietà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 -- Unità adibita ad Autorimessa ubicata al piano interrato, in Via Cuneo 15/A, Carmagnola (TO)	11,00 mq	1.3500,00 €/mq	€ 14.850,00	100 %	€ 14.850,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€ 14.850,00
Valore finale di stima LOTTO 2 arrotondato a:					€ 14.850,00

- Lotto N° 3** -- Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Viale Barbaroux n° 43.
Trattasi di garage posto al piano interrato ed è composto da un unico vano che si affaccia su area di manovra condominiale alla quale si accede da rampa con accesso esclusivo da Viale Barbaroux

Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 128, Part. 769, Sub. 33, Categoria C/6

L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente all'intero della piena proprietà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 -- Unità immobiliare ubicata al piano interrato, Viale Barbaroux 43 Carmagnola(TO)	9,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 10.450,00	100 %	€ 10.450,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€ 10.450,000
Valore finale di stima LOTTO 3 arrotondato a:					€ 10.400,00

- Lotto N° 4** -- Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Via Puccini n. 7
Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo del condominio avente accesso dal civico n. 7. **L'accesso all' unità immobiliare avviene tramite corpo scale ed ascensore condominiali**

Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 127, Part. 193, Sub. 10, Categoria A/2

L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente ad 1/6 della piena proprietà. N.B. la Sig.ra Meloni gode del diritto di abitazione sull'alloggio ex art 540 CC

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

La quota di decurtazione per il diritto di abitazione viene assunto pari al valore dell'usufrutto calcolato in data odierna (per la relazione nei confronti dell'età della Sig.ra Meloni)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 -- Unità immobiliare ubicata al piano terzo in Via Puccini n. 7 Carmagnola (TO)	103,00 mq	1.000,00 €/mq	€103.000,00	1/6	€17.167
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€17.167,00
Valore decurtato per diritto di abitazione pari al 35 %					€6.008,33
Valore finale di stima LOTTO 4 arrotondato a:					€11.160,00

- Lotto N° 5** -- Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Via Puccini n° 9
Trattasi di garage ubicato al piano terreno del condominio avente accesso dal civico n. 9 di Via Puccini. **L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite cortile condominiale**
Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 127, Part. 290, Sub. 9, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente ad 1/6 della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 -- Unità immobiliare ubicata al piano terreno in Via Puccini n. 9 Carmagnola (TO)	7,00 mq	1.350,00 €/mq	€9.450,00	1/6	€1.575,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€1.575,00
Valore finale di stima LOTTO 5 arrotondato a:					€1.800,00

- Lotto N° 6** -- Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Viale Barbaroux n. 45
Trattasi di abitazione in alloggio ubicato al piano terzo del condominio avente accesso dal civico n. 45 di Viale Barbaroux. **L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corpo scale ed ascensore condominiali**
Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 128, Part. 102, Sub. 5, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente all'intero della piena proprietà

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 -- Unità immobiliare ubicata al piano terzo, in Viale Barbaroux n. 45, Carmagnola (TO)	98,00 mq	900,00 €/mq	€ 88.200,00	100,00	€ 88.200,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€ 88.200,00
Valore finale di stima LOTTO 6 arrotondato a:					€ 88.200,00

- **Lotto N° 7 --** Unità immobiliare urbana ubicata a Carmagnola (TO) -- Viale Barbaroux snc
Trattasi di autorimessa al piano terreno posto sul retro del condominio in Viale Barbaroux n. 45. **L'accesso all' unità immobiliare avviene tramite cortile condominiale**
Identificato al catasto Fabbricati --- Fg. 128, Part. 296, Sub. 4, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per la quota corrispondente all'intero della piena proprietà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 7 -- Unità immobiliare ubicata al piano terreno, in Viale Barbaroux snc, Carmagnola (TO)	6,00 mq	900,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00	€ 5.400,00
Deduzione oneri per la regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente					--€0
Valore di stima:					€ 5.400,00
Valore finale di stima LOTTO 6 arrotondato a:					€ 5.400,00

Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ALBERTO PESCE

Tel e Fax 0141-727274, alberto@albertopesce.eu

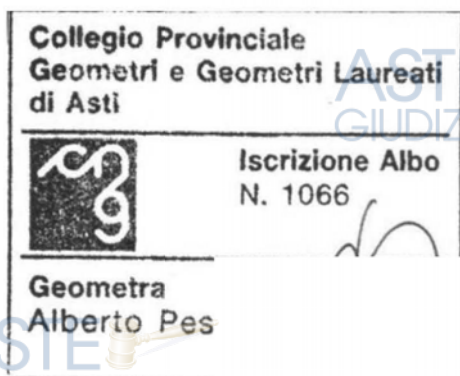
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- Visure catastali aggiornate
- Visure catastali storiche
- Estratti di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Provvedimenti amministrativi in materia edilizia ed urbanistica
- Documentazione fotografica

Nizza Monferrato, li 29-01-2025

L'Esperto
Geom. Alberto Pesce



Sede operativa Piazza Garibaldi n° 46 int.5 14049 Nizza Monferrato (At)

Sede legale Strada Bricco n° 2/A 14049 Nizza Monferrato (AT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009