

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA STEFANIA FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 19/05/2023 ore 10.45

PERIZIA DI STIMA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 326/2018

PROMOSSO DA

[REDACTED]

rappresentata da

Avv. SAPONE Franca

Avv. SELIS Dino

Avv. SELIS Mariangela

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel

Comune di VISCHE (TO)

COMPENDIO IMMOBILI - BENI 1-2-3-4

identificati al Foglio 26 Mappale 344 (ex 120 al Terreni) Sub 2-3-4-5

Sito in Via CANDIA n. 30

TERRENO AGRICOLO BENE 5 - identificato al Foglio 19 Mappale 114

Sito lungo Via Cascine Pratoferro.

| | |
|--|---|
| <p><u>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> TRASCritto PRESSO Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 14/12/2018 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 9029, ATTO ESECUTIVO, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 5540 del 08/11/2018 (CFR. ALLEGATO 5)</p> | |
| Quota colpita: | Pignorata la quota di 1/2 quota di piena proprietà. |
| Indirizzo dei beni oggetto di perizia: | Comune di VISCHE 10030 (TO) |
| Identificativi a Catasto Fabbricati: | <p><u>LOTTO UNICO</u></p> <p>BENE N° 1 - Fabbricato civile ubicato a VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piani T-1 AlNCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 2 Piani T-1, cat. A/3 cl. 1, vani 7 rendita Euro 310,91</p> <p>BENE N° 2 - Fienile /a tetto nudo VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T AlNCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 3 Piano T, cat. C/2, 96 mq, rendita Euro 109,08</p> <p>BENE N° 3 - Tettoia/Pollaio VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T AlNCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 4 Piano T, cat. C/7, 7 mq, rendita Euro 6,15</p> <p>BENE N° 4 - Tettoia VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T AlNCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 5 Piano T, cat. C/7, 16 mq, rendita Euro 14,05</p> <p>BENE N° 5 - Terreno agricolo sito in VISCHE (TO) AlCT Foglio 19 Part. 114 Qualità SEMINATIVO Classe 3, 9 70 ha are ca, Euro 7,51 Dominicale Agrario Euro 7,76</p> |
| VALORE MERCATO: | <p><u>LOTTO UNICO</u></p> <p>BENI 1-2-3-4-5</p> <p>TOTALE <u>Euro € 79.000,00</u></p> <p>(diconsi Euro <u>SettantanovemilaEuro.00</u>)</p> <p><u>QUOTA PIGNORATA 1/2</u></p> |



| | |
|--|---|
| PREZZO BASE D'ASTA | LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta: € 71.000,00 <i>(diconsi Euro <u>SettantunomilaEuro,00</u>)</i> |
| SINTESI ACCERTAMENTI | |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: | <i>Corrisponde</i> |
| Comproprietari non eseguiti: | |
| Documentazione ex art. 567 cpc: | <i>Conforme in quanto risulta esserci corrispondenza tra la Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio Antonio FORNI in Caluso del 18/12/2012 le Ispezioni Ipotecarie Allegate del 01/04/2022 ed i documenti integrati.</i> |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: | <i>Sussiste continuità.</i> |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: | <i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i> |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: | <i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i> |
| Stato di occupazione: | <i>Le unità immobiliari risultano LIBERE ma occupate con mobili e cose.</i> |
| NOTE CTU. | |
| 1. Sussistono Opere di lieve entità realizzate in difformità allo stato denunciato nelle Pratiche Catastali, uniche pratiche reperibili dello stato originario immobili. | |

Il CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE PLANETARIUM di Caluso (c.f. 93018800016), in persona dell'amministratore Rag. Deborah Canaldi, con studio in Caluso Via Cesare Battisti 28, agli effetti della presente procedura elettivamente domiciliato in Ivrea, Via Circonvallazione 20, presso lo studio dell'Avv. Franca SAPONE dalla quale, unitamente all'Avv. Dino SELIS e all'Avv. Mariangela SELIS hanno proceduto al pignoramento in oggetto con Atto di precetto ingiuntivo notificato il 30/04/2015 intimando il pagamento della somma **42.230,28 Euro** oltre le spese aggiuntive con depositata formalità avanti all'Ufficio Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione 14/12/2018 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 9029, ATTO ESECUTIVO, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 5540 del 08/11/2018 (CFR. ALLEGATO 5), sottoponendo a pignoramento immobiliare il seguente compendio immobiliare per la QUOTA 1/ 2 del [REDACTED]

siti nel Comune di VISCHE (TO)

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - Fabbricato civile ubicato a VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piani T-1

Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 2 Piani T-1, cat. A/3 cl. 1, vani 7 rendita Euro 310,91

BENE N° 2 - Fienile/ a tetto nudo VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T

Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 3 Piano T, cat. C/2, 96 mq, rendita Euro 109,08

BENE N° 3 - Tettoia/ Pollaio VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T

Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 4 Piano T, cat. C/7, 7 mq, rendita Euro 6,15

BENE N° 4 - Tettoia VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T

Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 5 Piano T, cat. C/7, 16 mq, rendita Euro 14,05

BENE N° 5 - Terreno agricolo sito in VISCHE (TO)

Al CT Foglio 19 Part. 114 Qualità SEMINATIVO Classe 3, 9 70 ha are ca, Euro 7,51 Dominicale Agrario Euro 7,76

ASTE
GIUDIZIARIE

che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni degli immobili suddescritti.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

| | |
|--|--|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa..... | 7 |
| Descrizione..... | 7 |
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 8 |
| Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 8 |
| Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 8 |
| Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 8 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro..... | 8 |
| Lotto Unico..... | |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 9 |
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 9 |
| Titolarità..... | 9 |
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO) | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Confini | 10 |
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO)..... | |
| Consistenza | 10 |
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO) | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali | 12 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 13 |
| Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 13 |
| Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 13 |
| Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30..... | 14 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro..... | 14 |
| Stato conservativo..... | 14 |
| Bene N° 1-2-3-4- ubicati in Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| Bene N° 1-2-3-4- ubicati in Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 15 |
| Stato di occupazione..... | 15 |
| Bene N° 1-2-3-4-5 ubicati in Vische (TO) - | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 16 |
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO) | |
| Formalità pregiudizievoli..... | 17 |



| | |
|--|--|
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO) | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 18 |
| Bene N° 1-2-3-4-5- ubicati in Vische (TO) | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Regolarità edilizia..... | 18 |
| Bene N° 1-2-3-4- ubicati in Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 18 |
| Stima / Formazione lotti..... | 19 |
| Riepilogo bando d'asta | 22 |
| Lotto Unico | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2018 del R.G.E..... | 23 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00 | 23 |



In data 28/03/2022, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archia@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di VISCHE (TO), comune con poco più di mille abitanti, sito a circa 16 km al Sud-Est di Ivrea e facente parte del Parco naturale di interesse provinciale del Lago di Candia.

L'oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato a due piani fuori terra, porzione di testata di tipica cascina del Canavese a corte chiusa, comprensivo di giardino sul retro, pertinenze, tettoie ed un appezzamento di terreno siti lungo una delle vie principali che percorrono il centro abitato, sulla strada provinciale che porta a Candia.

I beni in oggetto vengono così individuati:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piani T-1
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 2 Piani T-1, cat. A/3 cl. 1, vani 7 rendita Euro 310,91
- **Bene N° 2** - Fienile/a tetto nudo VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 3 Piano T, cat. C/2, 96 mq, rendita Euro 109,08
- **Bene N° 3** - Tettoia/Pollaio VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 4 Piano T, cat. C/7, 7 mq, rendita Euro 6,15
- **Bene N° 4** - Tettoia VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 5 Piano T, cat. C/7, 16 mq, rendita Euro 14,05
- **Bene N° 5** - Terreno VISCHE (TO)
Al CT Foglio 19 Part. 114 Qualità SEMINATIVO Classe 3, 9 70 ha are ca, Euro 7,51 Dominicale Agrario Euro 7,76

Per il compendio in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2022.



In data 22/04/2022 congiuntamente al custode giudiziario nominato, Avv. MONICA DE FILIPPI, che ha provveduto alla richiesta di accesso forzoso con l'ausilio dei Carabinieri, si è proceduto all'apertura del compendio pignorato, con sopralluogo di verifica delle condizioni generali e dello stato dello stesso oltre che misurazioni e riprese. A seguito dell'apertura si è così constatato lo stato dell'immobile da cui risultava libero da persone ma occupato con cose e mobili.

E' stato poi provveduto a nuova chiusura con apporto di nuove chiavi.

Il Compendio di immobili, sito nel centro del paese, in posizione comoda a tutti i servizi, si sviluppa in corte chiusa con giardino di pertinenza composto da un fabbricato abitativo, tettoie ed un fabbricato di accesso al cortile con fienile;

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

BENE 1. Fabbricato principale ad uso abitativo e pertinenze siti all'interno di corte chiusa. Trattasi di una porzione di cascina occupante la testata di immobile in linea sviluppato a due piani fuori terra, con fronte su corte chiusa e cortile/giardino di tipo aperto e recintato sul retro del fabbricato. L'accesso alla proprietà avviene tramite l'androne coperto dal quale si accede alla corte privata. Nel complesso l'immobile è così articolato:

- al piano terreno (primo fuori terra) nucleo abitativo composto da soggiorno, cucina, corridoio con sottoscala, camera, ripostiglio, disimpegno e servizio con pertinente vano accessorio, locale di sgombero ex stalla.
- al piano primo (secondo fuori terra) nucleo abitativo composto da camera, locale di sgombero e camera con balcone e pertinenza travata a tetto nudo.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

BENE 2: Fabbricato di ingresso al compendio costituito da androne carraio e travata a tetto nudo tipo fienile ad un piano fuori terra, sito lungo la via di accesso, Via Candia.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

BENE 3. Tettoia/Pollaiolo interno cortile.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

BENE 4. Tettoia di tipo chiuso interno cortile.

Inoltre:

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VISCHE (TO) - LUNGO VIA CASCINE PRATOFERRO

BENE 5. Terreno di tipo agricolo sito lungo Via Cascine Pratoferro.

BENI N° 1-2-3.4.5 UBICATI A VISCHE (TO)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risulta esserci corrispondenza tra le Ispezioni Ipotecarie Allegate del 01/04/2022 aggiornate al 30/01/2023 (Cfr. allegati 4 e 5) e la trascrizione notarile, Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio Antonio FORNI in Caluso del 18/12/2018 oltre che alle integrazioni successive quali:

1. **SUCCESSIONE** di BENI di proprietà della [REDACTED] alla cui successione è stato chiamato unitamente al [REDACTED] con **SUCCESSIONE** presentata in data 07/12/2022 per via telematica all'Agenzia delle Entrate con Protocollo Telematico:22120708501155145
2. **ATTO** Accettazione tacita di eredità procedura ex art. 524 C.C. Notaio Angelo Chianale, Rep. 92340 Racc. 44801 del 03/03/2022 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 01/06/2022 Registro Generale 4646 Registro Particolare 3926
3. **Atto di ACCETTAZIONE DI EREDITA'** Notaio Paolo NAPOLI Numero 1195 di repertorio Fascicolo numero 987 del 25/01/2023 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 30/01/2023 Registro Generale 803 Registro Particolare 668.

TITOLARITÀ

BENI N° 1-2-3.4.5 UBICATI A VISCHE (TO)

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

- [REDACTED]

Nato a Vische il 17/11/1948

(Cfr. allegato 6).

nonché ai seguenti **comproprietari non esecutati**:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Si evidenzia che il [REDACTED] non risulta esecutato nella procedura RGE 326/2018 in oggetto.

Dagli accertamenti esperiti in data 01/04/2022 si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 14/12/2018 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 9020, ATTO



ESECUTIVO, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI IVREA -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 5540 del 08/11/2018 (Cfr. allegato 4), gli immobili oggetto di perizia, risultano complessivamente in effetti in piena proprietà per 1/2 cadauno a:

1. all' odierno debitore esecutato, [REDACTED] Proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) per SUCCESSIONE di BENI di proprietà della [REDACTED] alla cui successione è stato chiamato unitamente al fratello [REDACTED] con SUCCESSIONE presentata in data 07/12/2022 per via telematica all'Agenzia delle Entrate con Protocollo Telematico:22120708501155145, ed in virtù di ATTO Accettazione tacita di eredità procedura ex art. 524 C.C. Notaio Angelo Chianale, Rep. 92340 Racc. 44801 del 03/03/2022 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 01/06/2022 Registro Generale 4646 Registro Particolare 3926

2. al Sig. [REDACTED] per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) comproprietario NON ESECUTATO per SUCCESSIONE, di BENI di proprietà della de [REDACTED] per via telematica all'Agenzia delle Entrate con Protocollo Telematico:22120708501155145 ed Atto di ACCETTAZIONE DI EREDITA' Notaio Paolo NAPOLI Numero 1195 di repertorio Fascicolo numero 987 del 25/01/2023 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 30/01/2023 Registro Generale 803 Registro Particolare 668.

(Cfr. allegato 5).

CONFINI

BENI N° 1-2-3.4.5 UBICATI A VISCHE (TO)

Il beni infradescritti BENE 1-2-3-4 siti nel COMUNE DI VISCHE (TO) - VIA CANDIA 30 riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 26, Particella 344 SUB.2-3-4-5 insistente su entrostante a terreno censito al Catasto Terreni come ENTE URBANO al Foglio 26, Mappale 344 confina così di seguito fra le coerenze: a Nord su via principale di scorrimento, la Via CANDIA a Sud sulla Via Cascina Briola, a Est su lotto libero Foglio 26 Mappale 268 a Ovest su lotto in continuità edificatoria Foglio 26 Mappale 372.

Il bene infradescritto BENE 5 sito nel COMUNE DI VISCHE (TO) sito lungo Via Cascine Pratoferro e riportato al Catasto Terreni al Foglio 19, Particella 114 confina così di seguito fra le coerenze: a Nord su la Via Cascine Pratoferro, a Sud Foglio 19 Mappale 120, a Est Foglio 19 Mappale 193 e ad Ovest Foglio 19 Mappali 115 e 119 (Cfr. allegato 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| ABITAZIONE PIANO TERRENO | 52,00mq | 6000mq | 1,00 | 6000mq | 30000m | TERRENO |
| ABITAZIONE PIANO PRIMO | 52,00mq | 6000mq | 1,00 | 6000mq | 39000m | PRIMO |
| LOCALE di SGOMBERO Ex stalla | 27,00mq | 3000mq | 0,50 | 15,00mq | 28000m | TERRENO |

| | | | | | | |
|---|----------|---------|-----|------------------|--------|--------------------|
| TRAVATA a TETTO NUDO | 56,00mq | 6000mq | 040 | 24,00mq | 48000m | PRIMO e SECONDO |
| ABITAZIONE SOTTOTETTO-Solaio a tetto nudo | 56,00mq | 6000mq | 033 | 1980mq | 000m | SECONDO/SOTTOTETTO |
| CORTILE | 225,00mq | 22000mq | 010 | 22,00mq | 000m | |
| GIARDINO | 28000mq | 28000mq | 005 | 14,00mq | 000m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 214,80 mq | | |

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| De stinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Co efficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---------------|--------------------------|---------|---------|
| TETTOIA | 15000mq | 15000mq | 030 | 45,00mq | 4,60m | TERRENO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 45,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 45,00 mq | | |

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| De stinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Co efficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---------------|--------------------------|---------|---------|
| TETTOIA/POLLAIO | 7,00mq | 90mq | 020 | 1,80mq | 2,00m | TERRENO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1,80 mq | | |

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| De stinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Co efficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---------------|--------------------------|---------|---------|
| TETTOIA | 16,00mq | 1900mq | 020 | 3,80mq | 2,00m | TERRENO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VISCHE (TO) - LUNGO VIA CASCINE PRATOFERRO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| TERRENO AGRICOLO | 9700mq | 9700mq | 1,00 | 9700mq | 000m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 970,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 970,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENI N° 1-2-3.4. UBICATI A VISCHE (TO) VIA CANDIA N.30**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 28/02/1976 al 16/02/1998 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 26, Part. 223 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 08 60 |
| Dal 28/02/1976 al 16/02/1998 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 26, Part. 120 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 80 |
| Dal 09/04/1993 al 30/03/2022 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 344, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 134 mq Rendita € 310,91 |
| Dal 16/02/1998 al 20/04/2023 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 26, Part. 344 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 40 |

Le unità immobiliari BENE 1, BENE 2 BENE 3, BENE 4, censiti al NECEU Comune di VISCHE (Cfr. allegati 1 e 2) derivano dalle seguenti variazioni catastali:

* al C.T. da TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 06/07/1999 (n.3279.527/1993) Catasto Terreni Fg. 26, Part. 344 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 40

* al NECEU per COSTITUZIONE del 09/04/1993 Pratica n. 1099806 in atti dal 13/12/2000 COSTITUZIONE (n. 4223.1/1993) prendono i seguenti identificativi

- BENE N° 1 - Fabbricato civile ubicato a VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piani T-1
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 2 Piani T-1, cat. A/3 cl. 1, vani 7 rendita Euro 310,91
- BENE N° 2 - Fienile/a tetto nudo VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 3 Piano T, cat. C/2, 96 mq, rendita Euro 109,08
- BENE N° 3 - Tettoia/Pollaio VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 4 Piano T, cat. C/7, 7 mq, rendita Euro 6,15
- BENE N° 4 - Tettoia VISCHE (TO) - VIA CANDIA n. 30, piano T
Al NCEU Foglio 26 Part. 344 SUB. 5 Piano T, cat. C/7, 16 mq, rendita Euro 14,05

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 26 | 344 | 2 | | A3 | 1 | 7 | 134mq | 3109 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del BENE 1 per quanto riguarda il fabbricato 2 p.f.t. ad uso abitativo ma si rileva che nel vano di pertinenza, al piano terreno, denominato sulla planimetria catastale ex stalla, l'esistenza di un muro tramezzo divisorio non segnalato pertanto da regolarizzarsi (Cfr. allegato 1 e 7).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 26 | 344 | 3 | | C2 | U | 9 | 100mq | 1090 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) B - VIA CANDIA N.30

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 26 | 344 | 4 | | C7 | U | 7 | 9mq | 6,15 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 26 | 344 | 5 | | C7 | U | 16 | 19mq | 14,05 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VISCHE (TO) - LUNGO VIA CASCINE PRATOFERRO

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|--------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 114 | | | | Seminativo | 3 | 0970mq | 7,51 € | 7,76 € | |

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1-2-3.4 UBICATI A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

Il compendio oggetto di pignoramento, comprendente più beni e facente parte una porzione di cascina storica canavesana, il cui nucleo abitativo si sviluppa su due livelli, si presenta in stato d'uso, manutenzione e di conservazione nel suo complesso non in ottime condizioni.

Gli immobili a causa dell'abbandono presumibilmente dal 2017, della vetustà e dall'assenza di manutenzione nel tempo risultano in cattivo stato di manutenzione sia cortile che l'androne carraio a tetto nudo che le tettoie ed il pollaio.

Nei locali ad uso abitativo e le pertinenze adiacenti al piano terreno ed al piano primo si evidenziano murature interne con presenza di umidità e salificazione, intonaci ammalorati, volte scrostate, oltre che impianti con notevoli lacune e talune porzioni di intonaco da ripristinare in quanto assenti. Anche gli intonaci esterni delle facciate a nord, prospettanti sul retro del giardino e le coperture dell'immobile, necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria.

L'immobile risulta sostanzialmente da ristrutturare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1-2-3.4 UBICATI A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, un rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 3).

BENE 1 Trattasi di sostanzialmente porzione di cascinale con strutture in muratura portante, mattoni pieni intonacati sulle facciate ad uso abitativo, con copertura a due falde lignee e rivestimento in coppi. La facciata presenta aperture allineate e scandionate, sul vano scala con forma semicircolare in linea con un abbaino caratteristico in copertura. Il piano terreno presenta un rivestimento in pietra di tipo serizzo sicuramente apportato in anni più recenti, mentre il piano primo presenta un balcone a mensola in c.a su modiglioni in continuità di fabbrica. Al piano secondo/sottotetto si rileva un tipico balcone ligneo quale espressione della tradizione degli insediamenti a tipologia rurale dell'epoca di edificazione.

Gli orizzontamenti interni tra piano terreno e primo sono costituiti da caratteristiche volte a padiglione e a botte.

Il portoncino di ingresso apre sul vano scala con pedate in pietra che distribuisce ai piani sino al secondo livello ove si sviluppa il piano sottotetto a tetto nudo.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- i serramenti e le persiane sono parzialmente in legno a due ante con vetro singolo e altri in alluminio vetrocamera installati in anni successivi in sostituzione agli originari;
- le porte interne sono di tipo normale in legno tamburato e vetro;
- i pavimenti dell'alloggio oggetto di perizia al piano terreno e primo sono con piastrelle di tipo gres, pavimentazione di colore beige di vario tipo. Il bagno al piano terreno, completamente rivestito da piastrelle è dotato di wc, lavandino e bidet ma non è stato possibile verificare il tipo di allaccio ad eventuale fognatura o fossa biologica;
- tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate al civile, ad eccezione della travata a tetto nudo al piano primo che si presenta al grezzo;
- il locale di sgombero al piano terreno presenta una ristrutturazione più recente ove sono stati apportati nuovi serramenti ed un controsoffitto a pannelli.

L'unità oggetto di perizia è asservita dei seguenti impianti tecnici, tutti da ritenersi rimaneggiati negli anni, dando atto che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità e corrispondenza alle varie normative vigenti e, precisamente ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

- l'acs è prodotta da boiler elettrici;
- l'impianto elettrico non è posto sottotraccia;
- non sono presenti termosifoni.;

La corte interna è costituita da muri divisorii, tra la proprietà e la porzione di cascina confinante in continuo sono realizzati in muratura portante, mentre sul lato libero opposto, verso un terreno sono in blocchetti di cls splittati. Nel giardino retrostante è presente una recinzione in paletti e rete metallica.

BENE 2 Il Fabbricato di ingresso al compendio è costituito da androne carraio con travata a tetto nudo ad un piano fuori terra. E' una struttura in muratura e travetti in ferro, priva di intonaco con tetto a due falde, struttura in legno e copertura in coppi. Il portone di accesso alla proprietà posto verso via è in ferro.

BENI 3 e 4 I fabbricati siti all'interno della corte chiusa, tettoie e pollaio sono realizzati in blocchetti di tipo cls a vista con struttura di copertura in legno e lamiera grecata e portoni in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1-2-3.4 UBICATI A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

L'immobile risulta libero ma occupato da cose e mobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VISCHE (TO) - LUNGO VIA CASCINE PRATOFERRO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1-2-3.4-5 UBICATI A VISCHE (TO)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/05/1965 al 07/05/2017 | [REDACTED] | ATTO di COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO Pietro PERETTI in Strambino | 18/05/1965 | 1889 | 1411 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri di IVREA | 26/05/1965 | 340 | 305 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 07/05/2017 al 21/04/2023 | [REDACTED] | Dichiarazione di SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Agenzia delle Entrate | 07/05/2017 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio Antonio FORNI in Caluso del 18/12/2018 oltre che alle integrazioni successive (Cfr. allegati 4 e 5), per il compendio oggetto di perizia, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto

presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 14/12/2018 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 9020, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 5540 del 08/11/2018 (Cfr. allegato 5):

- Con Atto di Compravendita del 18/05/1965 a rogito Notaio Pietro PERETTI in Strambino rep. n. 18893 e racc. n. 1411 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 25/06/1965 Registro Generale Numero di Repertorio 3400 Registro Particolare 3069 con il quale i

Proprietà per 1/2 trasferivano ognuno per la propria quota alla

Proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO)

- A seguito di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE decius Sig.ra ed ivi deceduta il 07/05/2017 presentata in data 07/12/2022 per via telematica all'Agenzia delle Entrate con Protocollo Telematico:22120708501155145 diventano proprietari dei BENI i figli cadauno per 1/2 (QUOTA E DIRITTO)

- ed atti:

1. ATTO Accettazione tacita di eredità procedura ex art. 524 C.C. Notaio Angelo Chianale, Rep. 92340 Racc. 44801 del 03/03/2022 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 01/06/2022 Registro Generale 4646 Registro Particolare 3926 da parte di

proprietà per 1/2 (QUOTA E DIRITTO)

2. Atto di ACCETTAZIONE DI EREDITA' Notaio Paolo NAPOLI Numero 1195 di repertorio Fascicolo numero 987 del 25/01/2023 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 30/01/2023 Registro Generale 803 Registro Particolare 668 da parte di

(QUOTA E DIRITTO)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1-2-3.4-5 UBICATI A VISCHE (TO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Imm aggiornate al 01/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Pubblicità Immobiliare di IVREA il 14/12/2018

Reg. gen. 9020 - Reg. part. 7200

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono l'importo della trascrizione del decreto di trasferimento che ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento

dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1-2-3.4-5 UBIICATI A VISCHE (TO)

Il Comune di VISCHE è dotato di Piano Regolatore Generale, VARIANTE comunale n. 25/2016 (Variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE N° 26 AL P.R.G.C. AI SENSI ART. 17, COMMA 7, L.R.56/77, gli immobili oggetto di pignoramento BENE 1-2-3-4 viene individuato all'interno della tavola C3 di Prg con denominazione R/R Aree residenziali di Riordino R/R09 ambito normato da NTA Art.28.

Per quanto riguarda il terreno BENE 5 trattasi di terreno di tipo agricolo vedasi estratto prg tavola C2.

(Cfr. allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1-2-3.4 UBIICATI A VISCHE (TO) - VIA CANDIA N.30

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal tecnico comunale del Comune di VISCHE (TO) in data 21/4/2022, si può così riferire che per le U.I.U. oggetto di perizia del fabbricato e pertinenze NON sono emerse pratiche edilizie, trattasi di edificio ante '67 (Cfr. allegato 7).

Si rileva una lieve irregolarità edilizia interna individuata in vano di pertinenza del BENE 1, al piano terreno, denominato ex stalla, ravvisabile in costruzione di tramezzo interno non rappresentato nella planimetria catastale agli atti, uniche pratiche reperibili dello stato originario immobili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

- Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30**
 Trattasi di una porzione di cascina occupante la testata di immobile in linea sviluppato a due piani fuori terra, con fronte su corte chiusa e cortile/giardino di tipo aperto e recintato sul retro del fabbricato. L'accesso alla proprietà avviene tramite l'androne coperto dal quale si accede alla corte privata. Nel complesso l'immobile è così articolato: - al piano terreno (primo fuori terra) nucleo abitativo composto da soggiorno, cucina, corridoio con sottoscala, camera, ripostiglio, disimpegno e servizio con pertinenze vano accessorio, locale di sgombero ex stalla. - al piano primo (secondo fuori terra) nucleo abitativo composto da camera, locale di sgombero e camera con balcone e pertinenza travata a tetto nudo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+(1/2) non pignorato
 Valore di stima del bene: € 62.000,00
- Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30**
 BENE 2: Fabbricato di ingresso al compendio costituito da androne carraio e travata a tetto nudo tipo fienile ad un piano fuori terra, sito lungo la via di accesso, Via Candia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+(1/2) non pignorato
 Valore di stima del bene: € 13.000,00
- Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30**
 BENE 3. Tettoia/Pollaio interno cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 4, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+(1/2) non pignorato
 Valore di stima del bene: € 500,00
- Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30**
 BENE 4. Tettoia di tipo chiuso interno cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 5, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+(1/2) non pignorato
 Valore di stima del bene: € 1.100,00
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro**
 BENE 5. Terreno di tipo agricolo sito lungo Via Cascine Pratoferro. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 114, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+(1/2) non pignorato
 Valore di stima del bene: € 2.200,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 214,80mq | 2900€/mq | € 62.000 | 1000% | € 62.000 |

| | | | | | |
|--|---------|-----------|-------------|--------|--------------------|
| Bene N° 2 - Fabbricato rurale Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 45,00mq | 29000€/mq | € 13.000,00 | 10000% | € 13.000,00 |
| Bene N° 3 - Tettoia Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 1,80mq | 29000€/mq | € 500,00 | 10000% | € 500,00 |
| Bene N° 4 - Tettoia Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | 3,80mq | 29000€/mq | € 1.100,00 | 10000% | € 1.100,00 |
| Bene N° 5 - Terreno Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro | 9700mq | 2,30€/mq | € 2.250,00 | 10000% | € 2.200,00 |
| Valore di stima arrotondato: | | | | | € 79.000,00 |

Valore di stima: € 79.000,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Altro: regolarizzazioni edilizie, valori di mercato | 100 | % |

Valore finale di stima: € 71.000,00

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

1. BENI 1-2-3-4

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 8), per il Comune di VISCHE, secondo semestre dell'anno 2022, risultano delle quotazioni al metro quadro per "Abitazioni tipo economico", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 380,00 ad un massimo di € 570,00 al metro quadrato.

Inoltre dalle ricerche effettuate on line sul sito "IMMOBILIARE.IT", si rileva il prezzo medio per fabbricati simili presi in considerazione dagli annunci immobiliari in vendita nel medesimo Comune di Vische aggiornato venerdì 21 aprile 2023 applicando così il metodo del confronto di mercato.

Pertanto, valutando attraverso un sistema dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ed il dato diretto del mercato del Borsino immobiliare in vendita si ricava un valore medio di mercato pertinente al caso in esame in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato, trattandosi di immobile completamente da ristrutturare.

Considerato Valore OMI MINIMO ed i prezzi medi di Mercato determinano un valore di circa 290 Euro al mq.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche valutando che l'immobile necessita di una ristrutturazione generale calcolando così il Valore di mercato più probabile del compendio oggetto di Stima:

Valore Immobile (290,00 €/mq x 265,40 mq mediati come da consistenza immobili) = pari a 77.000,00 € arrotondati

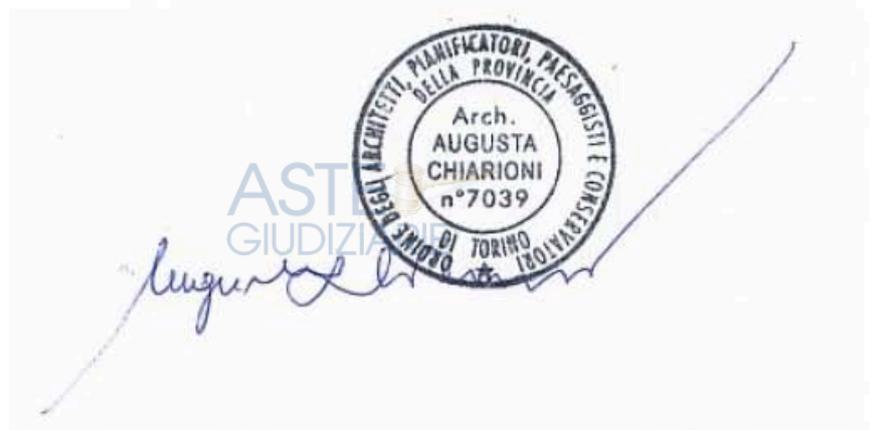
2. BENE 5

Anche per il terreno BENE 5 si è fatto riferimento ai Valori OMI -Ufficio del Territorio di Torino, Valori medi Agricoli della provincia per il Comune di Vische ANNO 2021, considerato 2,298 Euro al Mq.

Valore terreno agricolo (2,298 €/mq x 970,00 mq) = pari a 2200,00 € arrotondati

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.

Settimo Torinese, li 21/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
 Trattasi di una porzione di cascina occupante la testata di immobile in linea sviluppato a due piani fuori terra, con fronte su corte chiusa e cortile/giardino di tipo aperto e recintato sul retro del fabbricato. L'accesso alla proprietà avviene tramite l'androne coperto dal quale si accede alla corte privata. Nel complesso l'immobile è così articolato: - al piano terreno (primo fuori terra) nucleo abitativo composto da soggiorno, cucina, corridoio con sottoscala, camera, ripostiglio, disimpegno e servizio con pertinenze vano accessorio, locale di sgombero ex stalla. - al piano primo (secondo fuori terra) nucleo abitativo composto da camera, locale di sgombero e camera con balcone e pertinenza travata a tetto nudo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+ (1/2)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
 BENE 2: Fabbricato di ingresso al compendio costituito da androne carraio e travata a tetto nudo tipo fienile ad un piano fuori terra, sito lungo la via di accesso, Via Candia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+ (1/2)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
 BENE 3. Tettoia/Pollaio interno cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 4, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+ (1/2)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Vische (TO) - VIA CANDIA n.30
 BENE 4. Tettoia di tipo chiuso interno cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 5, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+ (1/2)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro
 BENE 5. Terreno di tipo agricolo sito lungo Via Cascine Pratoferro. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 114, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)+ (1/2)

Prezzo base d'asta: € 71.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

| Bene N° 1 - Porzione d'immobile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipologia immobile: | Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 2, Categoria A3 | Superficie | 214,80mq |
| Stato conservativo: | Il compendio oggetto di pignoramento, comprendente più beni e facente parte una porzione di cascina storica canavesana, il cui nucleo abitativo si sviluppa su due livelli, si presenta in stato d'uso, manutenzione e di conservazione nel suo complesso non in ottime condizioni. Gli immobili a causa dell'abbandono presumibilmente dal 2017, della vetustà e dall'assenza di manutenzione nel tempo risultano in cattivo stato di manutenzione sia cortile che l'androne carraio a tetto nudo che le tettoie ed il pollaio. Nei locali ad uso abitativo e le pertinenze adiacenti al piano terreno ed al piano primo si evidenziano murature interne con presenza di umidità e salinificazione, intonaci ammalorati, volte scrostate, oltre che impianti con notevoli lacune e talune porzioni di intonaco da ripristinare in quanto assenti. Anche gli intonaci esterni delle facciate a nord, prospettanti sul retro del cortile e le coperture dell'immobile, necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria. <u>L'immobile è sostanzialmente da ristrutturare.</u> | | |
| Descrizione: | BENE 1. Fabbricato principale ad uso abitativo e pertinenze siti all'interno di corte chiusa. Trattasi di una porzione di cascina occupante la testata di immobile in linea sviluppato a due piani fuori terra, con fronte su corte chiusa e cortile/giardino di tipo aperto e recintato sul retro del fabbricato. L'accesso alla proprietà avviene tramite l'androne coperto dal quale si accede alla corte privata. Nel complesso l'immobile è così articolato: - al piano terreno (primo fuori terra) nucleo abitativo composto da soggiorno, cucina, corridoio con sottoscala, camera, ripostiglio, disimpegno e servizio con pertinente vano accessorio, locale di sgombero ex stalla. - al piano primo (secondo fuori terra) nucleo abitativo composto da camera, locale di sgombero e camera con balcone e pertinenza travata a tetto nudo | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Fabbricato rurale | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2 | Superficie | 45,00mq |
| Descrizione: | BENE 2: Fabbricato di ingresso al compendio costituito da androne carraio e travata a tetto nudo tipo fienile ad un piano fuori terra, sito lungo la via di accesso, Via Candia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 3 - Tettoia | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipologia immobile: | Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 4, Categoria C7 | Superficie | 1,80mq |
| Descrizione: | BENE 3. Tettoia/ Pollaio interno cortile. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 4 - Tettoia | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vische (TO) - VIA CANDIA n.30 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipologia immobile: | Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 344, Sub. 5, Categoria C7 | Superficie | 3,80mq |
| Descrizione: | BENE 4. Tettoia di tipo chiuso interno cortile. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 5 - Terreno | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vische (TO) - lungo Via Cascine Pratoferro | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 114, Qualità Seminativo | Superficie | 9700mq |
| Descrizione: | BENE 5. Terreno di tipo agricolo sito lungo Via Cascine Pratoferro. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

1. **ALLEGATO 1** - ESTRATTO DI MAPPA relativo alle u.i oggetto di perizia, censita al Catasto Terreni del Comune di VISCHE (TO) e Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/12/2021)
2. **ALLEGATO 2** - Visure al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di VISCHE (TO) (Aggiornamento al 09/12/2021)
3. **ALLEGATO 3** - RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche (Aggiornamento al 24/11/2021)
4. **ALLEGATO 4** - N° 1 Copia Atto di provenienza.
5. **ALLEGATO 5** - ISPEZIONI SU AVENTI TITOLO DI PROPRIETA' PER CONTROLLI- ESECUTATI ed altri allegati (Aggiornamento al 30/01/2023)
6. **ALLEGATO 6** - Estratto di residenza Esecutato ed Estratto di FAMIGLIA (Aggiornamento al 23/07/2021)
7. **ALLEGATO 7** -Mail COMUNE di VISCHE -Pratiche edilizie
8. **ALLEGATO 8** - Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI Comune di VISCHE (Aggiornamento al 21/04/2023)
9. **ALLEGATO 9** -ESTRATTO DA PRGC. E GOOGLE MAPS

