

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Antonio Bertot**, nell'Esecuzione Immobiliare **118/2024** del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott. Augusto SALUSTRI

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	11

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	22

Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	24
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	29
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	30
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	35
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.....	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.136,00	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°.....	44
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	44
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.....	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno.....	46

Incarico

All'udienza del 13/06/2025, il sottoscritto Geom. Bertot Antonio, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), email studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Alloggio al piano primo, composto da due camere, ingresso/disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, balcone/terrazzo, con soprastante solaio a nudo tetto, catastalmente censito in categoria A/3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Ampio locale commerciale al piano terreno adibito a lavanderia, con cortile avanti, il tutto catastalmente censito come negozio in categoria C/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Locali accessori alla lavanderia (bene 2), consistenti in ingresso, spogliatoio, ufficio, due disimpegni, tre docce e due servizi igienici, il tutto catastalmente censito come deposito in categoria C/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Tettoia chiusa a tre lati, catastalmente censita come autorimessa in categoria C/6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile era un bene personale del Sig. **** Omissis ****, dante causa dell'attuale intestataria, in quanto pervenutogli per atto di donazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile era un bene personale del Sig. **** Omissis ****, dante causa dell'attuale intestataria, in quanto pervenutogli per atto di donazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di vendita dell'immobile al Sig. **** Omissis ****, dante causa dell'attuale intestataria, è precisato come lo stesso è stato acquistato in esclusiva proprietà all'acquirente).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di vendita dell'immobile al Sig. **** Omissis ****, dante causa dell'attuale intestataria, è precisato come lo stesso è stato acquistato in esclusiva proprietà all'acquirente).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

L'U.I.U. F. 2 N. 326 sub. 108, l'U.I.U. F. 2 N.ri 325 sub. 108 - 517 sub. 104 (graffati), il vuoto sul cortile avanti e sul cortile comune.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 108, l'U.I.U. F. 2 n.ri 325 sub. 108 - 517 sub. 104 (graffati), il passaggio privato ed il cortile comune.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 106, l'U.I.U. F. 2 n. 325 sub. 109 - 517 sub. 105 (graffati), i mappali F. 2 n.ri 323 e 807.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Parte dell'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 106, l'U.I.U. F. 2 n. 325 sub. 108 - 517 sub. 104 (graffati), il mappale F. 2 n. 807 e la strada privata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,36 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,00 m	Primo
Vano scala	11,65 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	3,00 m	Terra e primo
Terrazzo e balcone	48,70 mq	48,70 mq	0,25	12,18 mq	0,00 m	Primo
Solaio a nudo tetto (parte computabile)	63,00 mq	68,25 mq	0,15	10,24 mq	2,37 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.

L'altezza della parte di solaio computabile ai fini catastali è quella media.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (lavanderia)	124,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,00 m	Terreno
Cortile avanti	123,00 mq	123,00 mq	0,0488	6,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori al negozio (lavanderia)	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.
L'altezza indicata è quella media.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa/tettoia	55,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	3,10 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.
L'altezza indicata è quella media.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	326	7		A3	3	5,5	123 mq	539,7 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 2 N. 326 risulta attualmente accollonato a partita 1 come Ente Urbano di mq 683.

E' stato interessato da tipo mappale n. 593959.1/2008.

CATASTO FABBRICATI

1) L'U.I.U. F. 2 N. 326 sub. 7 proviene dal N. 622 sub. 2, giusta "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE" del 03/08/2005, Pratica n. TO0327683 (n. 91285.2/2005).

L'U.I.U. N. 622 sub. 2 era stata dichiarata al N.C.E.U. (attuale Catasto Fabbricati) il 08/04/1966 scheda N. 475).

Dagli accertamenti eseguiti sono emersa una discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, consistenti nel diverso posizionamento dei muri divisorii interni, mancanza nella scheda del solaio al piano secondo e n.ro civico 6 invece di 12.

Ai fini della regolarizzazione occorre presentare a C. F. debita denuncia di variazione per "ampliamento ed esatta rappresentazione grafica e variazione toponomastica", comprensiva di nuova planimetria, pratica Docfa ed elaborato planimetrico, con un costo di circa € 1.000,00 comprensivo di spese tecniche, oneri di legge e diritti catastali.

L'U.I.U. risulta intestata a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	326	106		C1	1	124	141 mq	1024,65 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 2 N. 326 risulta attualmente accollonato a partita 1 come Ente Urbano di mq 683.
E' stato interessato da tipo mappale n. 593959.1/2008.

CATASTO FABBRICATI

2) L'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 106 proviene dal n. 622 sub. 1, giusta "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE" del 03/08/2005, pratica n. TO0327683 (n. 91284.1/2005).

L'U.I.U. N. 622 sub. 2 era stata dichiarata al N.C.E.U. (attuale Catasto Fabbricati) il 08/04/1966, scheda N. 474).

L'U.I.U. risulta intestata a **** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	325	108		C2	1	53	62 mq	156,02 €	Terreno	517 sub. 104

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 2 n. 325 di mq 123, fino al 1992 F. U. d'accertare, da tale data Ente Urbano, soppresso dal 20/01/2010 con tipo mappale n. 21251.1/2010.

Il mappale F. 2 n. 517 risulta attualmente accollonato a partita 1 come Ente Urbano di mq 110.

All'impianto meccanografico (01/06/1977) risultava F. U. d'accertare di mq 281, dal 25/03/1987 per "FRAZIONAMENTO" (n. 2284) la sua superficie diventa di mq 110, è stato soppresso dal 19/09/2008 con tipo mappale n. 593959.1/2008.

CATASTO FABBRICATI

3) L'U.I.U. F. 2 n.ri 325 sub. 108 - 517 sub. 104 (graffati), proviene dall'originaria U.I.U. n.ri 325 sub. 4 - 517 sub. 1 (graffati), giusta denuncia di variazione per "DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" del 01/10/2008, pratica n. TO0628189 (n. 52546.1/2008).

Quest'ultimo identificativo è stato originato dalla variazione catastale del 22/03/1990 per "AMPLIAMENTO" n. 4547/1990, a sua volta proveniente dalla variazione per "FRAZIONAMENTO" del 22/10/1986 (n. 1341/1986).

Dagli accertamenti eseguiti è emersa una discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, con una diversa suddivisione interna dei vari locali.

Ai fini della regolarizzazione occorre presentare a C. F. debita denuncia di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" comprensiva di nuova planimetria, di pratica Docfa ed elaborato planimetrico, con un costo di circa € 1000,00 comprensivo di spese tecniche, oneri di legge e diritti catastali.

In alternativa si potrebbe anche presentare una denuncia di variazione, accorpando i locali de quo a quelli del negozio (bene1), in quanto di fatto accessori al medesimo.

L'U.I.U. risulta intestata a **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	325	109		C6	1	53	59 mq	292,57 €	Terreno	517 sub. 105

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 2 n. 325 di mq 123, fino al 1992 F. U. d'accertare, da tale data Ente Urbano, soppresso dal 20/01/2010 con tipo mappale n. 21251.1/2010.

Il mappale F. 2 n. 517 risulta attualmente accollonato a partita 1 come Ente Urbano di mq 110.

All'impianto meccanografico (01/06/1977) risultava F. U. d'accertare di mq 281, dal 25/03/1987 per "FRAZIONAMENTO" (n. 2284) la sua superficie diventa di mq 110, è stato soppresso dal 19/09/2008 con tipo mappale n. 593959.1/2008.

CATASTO FABBRICATI

4) L'U.I.U. F. 2 n.ri 325 sub. 109 - 517 sub. 105 (graffati), proviene dall'originaria U.I.U. n.ri 325 sub. 4 - 517 sub. 1 (graffati), giusta denuncia di variazione per "DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" del 01/10/2008, pratica n. T00628189 (n. 52546.1/2008).

Quest'ultimo identificativo è stato originato dalla variazione catastale del 22/03/1990 per "AMPLIAMENTO" n. 4547/1990, a sua volta proveniente dalla variazione per "FRAZIONAMENTO" del 22/10/1986 (n. 1341/1986).

L'U.I.U. risulta intestata a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°**

L'immobile, necessita di urgente intervento manutentivo al tetto, con la sistemazione di diverse tegole spostate o comunque rotte.

Internamente presenta i segni dovuti all'età ed ad una pressochè inesistente manutenzione di questi ultimi anni, con notevoli tracce di umidità nei soffitti di cucina, tinello, sala e camera a nord-ovest, dovuti alle infiltrazioni acquose provenienti da diverse tegole smosse del tetto di copertura.

Nel complesso, per un razionale e decoroso utilizzo, necessiterebbe di solleciti interventi manutentivi, tra cui la sistemazione del tetto ed il ripristino di parte delle pavimentazioni.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

Si precisa altresì come nell'elaborato planimetrico a corredo della denuncia di variazione del 16/06/2025 (Pratica n. T00284177), riguardante l'abitazione di proprietà di terzi sita a sud-ovest (F. 2 n. 326 sub. 108) ed adiacente ai beni 1 e 2 del compendio esecutato, tutto il cortile circostante al medesimo sia stato erroneamente indicato come comune a tutte le U.I.U. comprese nel mappale F. 2 n. 326, tra cui i beni anzicitati.

In realtà la porzione di cortile antistante il locale commerciale F. 2 N. 326 sub. 106, al netto della strada privata, è legata all'U.I.U. medesima.

Tale esclusività è desumibile sia dagli elaborati grafici a corredo della C.E. 10/2000 del 24/01/2000, e della D.I.A. di variante (Prat. 221/2002 del 15/05/2002), sia dall'analisi dell'atto di vendita dell'adiacente abitazione (ora F. 2 n. 326 sub. 108) da parte di **** Omissis ****, a rogito Notaio Filippo BERARDO Rep. 42903/19708 del 27/10/1966, trascritto a Torino 2 il 11/11/1966 ai N.ri 37314/28252.

La parte di cortile comune dovrebbe quindi essere unicamente quella adiacente all'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 108 di proprietà di terzi, a proposito della quale l'atto anzidetto riporta espressamente "il cedente conserva tutti i suoi diritti di comproprietà sul cortile comune e relativi accessi".

All'interno del cortile anzidetto è presente un piccolo corpo di fabbrica già adibito a W.C., della superficie coperta di c.a mq 1,50 < mq 8,00, apparentemente di vecchia fattura, presumibilmente privo di rilevanza fiscale, cosa da approfondire con i competenti uffici catastali.

Sarebbe comunque necessaria una puntuale regolamentazione sull'utilizzo di tale accessorio, da redigere di concerto tra l'assegnatario dei beni di cui si tratta ed i compossessori del cortile comune, seguita da debita denuncia di variazione catastale di aggiornamento, del B.C.N.C.

Di fatto sono da considerarsi di uso comune ai beni 1 e 2 la piccola centrale termica al piano terreno, contenente le due caldaie murali correlate al locale commerciale, ai latitanti locali accessori, ed all'abitazione del piano superiore.

I contatori dell'acqua potabile ed elettrici del locale commerciale al P.T. e dell'alloggio al P. 1° sono entrambi posizionati all'interno del locale commerciale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

Si precisa altresì come nell'elaborato planimetrico a corredo della denuncia di variazione del 16/06/2025 (Pratica n. TO0284177), riguardante l'abitazione di proprietà di terzi sita a sud-ovest (F. 2 n. 326 sub. 108) ed adiacente ai beni 1 e 2 del compendio esecutato, tutto il cortile circostante al medesimo sia stato erroneamente indicato come comune a tutte le U.I.U. comprese nel mappale F. 2 n. 326, tra cui i beni anzicitati.

In realtà la porzione di cortile antistante il locale commerciale F. 2 N. 326 sub. 106, al netto della strada privata, è legata all'U.I.U. medesima.

Tale esclusività è desumibile sia dagli elaborati grafici a corredo della C.E. 10/2000 del 24/01/2000, e della D.I.A. di variante (Prat. 221/2002 del 15/05/2002), sia dall'analisi dell'atto di vendita dell'adiacente abitazione (ora F. 2 n. 326 sub. 108) da parte di **** Omissis ****, a rogito Notaio Filippo BERARDO Rep. 42903/19708 del 27/10/1966, trascritto a Torino 2 il 11/11/1966 ai N.ri 37314/28252.

La parte di cortile comune dovrebbe quindi essere unicamente quella adiacente all'U.I.U. F. 2 n. 326 sub. 108 di proprietà di terzi, a proposito della quale l'atto anzidetto riporta espressamente "il cedente conserva tutti i suoi diritti di comproprietà sul cortile comune e relativi accessi".

All'interno del cortile anzidetto è presente un piccolo corpo di fabbrica già adibito a W.C., della superficie coperta di c.a mq 1,50 < mq 8,00, apparentemente di vecchia fattura, presumibilmente privo di rilevanza fiscale, cosa da approfondire con i competenti uffici catastali.

Sarebbe comunque necessaria una puntuale regolamentazione sull'utilizzo di tale accessorio, da redigere di concerto tra l'assegnatario dei beni di cui si tratta ed i compossessori del cortile comune, seguita da debita denuncia di variazione catastale di aggiornamento, del B.C.N.C.

Di fatto sono da considerarsi di uso comune ai beni 1 e 2 la piccola centrale termica al piano terreno, contenente le due caldaie murali correlate al locale commerciale, ai latitanti locali accessori, ed all'abitazione del piano superiore.

I contatori dell'acqua potabile ed elettrici del locale commerciale al P.T. e dell'alloggio al P. 1° sono entrambi posizionati all'interno del locale commerciale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Si precisa che una striscia della larghezza media di ml 3,20 a sud est dei mappali F, 2 N.ri 326 e 517 che comprendono il compendio esecutato, a confine con il mappale N. 1022, è occupata dalla strada privata ad uso anche di terzi.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Si precisa che una striscia della larghezza media di ml 3,20 a sud est dei mappali F, 2 N.ri 326 e 517 che comprendono il compendio esecutato, a confine con il mappale N. 1022, è occupata dalla strada privata ad uso anche di terzi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

L'alloggio fa parte di un fabbricato risalente all'anno 1966.

Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituito da struttura portante ed orizzontamenti in laterocemento, muri di tamponamento in mattoni laterizi, tetto a due esterne falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi su orditura in legno e piovante avanti in laterocemento. Le facciate intonacate a civile e tinteggiate. L'alloggio presenta muri divisorii interni in mattoni con intonaco a "civile", pavimentazioni parte in graniglia, parte in ceramica o simile, ad accezione delle camere che sono palchettate in

legno. I rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono in ceramica o simile.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno a vetri singoli, dotati di avvolgibili in legno alquanto degradati, il portoncino di ingresso (dal vano scale comune) è in legno impiallacciato, privo di blindatura. Il riscaldamento, è assicurato da radiatori ad acqua calda, alimentato da caldaietta murale a gas metano, ubicata in un piccolo locale posizionato nel locale commerciale del piano terreno (bene 2) con accesso dal cortile esterno.

Il servizio igienico comprende lavandino, box doccia, bidet e w.c. a sedere.

L'immobile risulta allacciato a tutti i servizi (reti elettrica, acquedottistica, del gas metano e fognaria).

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'U.I.U. fa parte di un fabbricato risalente all'anno 1966, per tale porzione interessato da successivi lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2000.

Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituita da struttura portante ed orizzontamenti in laterocemento, muri di tamponamento in mattoni, controsoffittatura in cartongesso o simile, pavimentazione in finto legno (laminato), impianto elettrico con tubazioni esterne in pvc, serramenti in alluminio preverniciato con apparenti vetrocamere sui prospetti verso il cortile, aperture in vetrocemento sulla facciata secondaria retrostante.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono assicurati da termoconvettori alimentati da caldaietta murale a gas metano ubicata in un piccolo locale con accesso dal cortile esterno, che contiene peraltro anche quella correlata all'alloggio (bene 1).

L'immobile risulta allacciato a tutti i servizi (reti elettrica, acquedottistica, del gas metano e fognaria).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile de quo di cui non è data a sapere con certezza la datazione originaria, pare comunque essere di vecchia fattura.

Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituito da muratura perimetrale, parte presumibilmente in blocchi di cemento, parte in mattoni laterizi, muri divisorii interni in mattoni laterizi, pavimentazione in piastrelle di ceramica o simile, intonaco interno a civile, intonaco esterno parete a vista a civile.

Il soffitto interno è verosimilmente in putrelle e tavelloni, il tetto a due falde inclinate è con manto di copertura in tegole marsigliesi.

I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

Circa gli impianti lo stesso è collegato funzionalmente con quelli del locale commerciale (bene2).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

L'immobile de quo di cui non si conosce con certezza la datazione pare comunque essere di vecchia fattura.

Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituito da muratura perimetrale presumibilmente in blocchi di cemento, pavimentazione in battuto di cemento, intonaco interno ed esterno (ove esistente) in malta cementizia, tetto a due falde, costituito da capriate, listellatura e pali di supporto in ferro, con manto di copertura in tegole marsigliesi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Nell'alloggio risulta avere la residenza anagrafica il figlio della defunta **** Omissis ****, Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Altresì, come da documentazione in atti l'immobile era stato locato ad uso abitazione, ancora dalla signora **** Omissis **** alla signora **** Omissis ****, a titolo parziale come precisato a pagina 2, punto 2, del contratto: ".....limitatamente ai locali a n. 2 camere da letto con gli arredi ivi contenuti.

Al conduttore è attribuito l'uso esclusivo dei locali indicati e l'utilizzo condiviso degli spazi comuni quali cucina, compresi gli elettrodomestici, bagno, e gli altri spazi comuni di seguito elencati: sala corridoio e 2 balconi".

Tale contratto, datato 01/05/2021 è stato registrato a Torino 1 il 17/05/2021 al n. **** Omissis ****, ed ha una durata fino al 30/04/2029 (anni 8 rinnovabili in mancanza di disdetta), ed essendo anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura.

Il canone pattuito per quanto sopra è di € **** Omissis **** annui, da pagarsi in rate mensili di € **** Omissis ****, fatti salvi gli adeguamenti automatici I.S.T.A.T. nella misura del 75%.

L'affittuaria anzidetta risulta residente in **** Omissis ****.

CONGRUITA' DEL CANONE

Il paragrafo "2" del decreto di nomina dell'Ill.mo Signor Giudice dice testualmente:

"Che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un canone vile (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti".

La Superficie convenzionale per il calcolo canone di locazione è pari a mq 70,00, e moltiplicata per il valore di stima ricavato da debita ricerca di mercato porta un canone mensile di € 245,00 ed annuo di € 2.960,00.

VERIFICA CONGRUITA': canone annuo praticato € 1.800,00 < € 1.960,00 ($2/3 \times € 2.940,00$).

Essendo il canone annuo praticato inferiore di oltre il terzo di quello stimato, è quindi da considerarsi "VILE".

N.B. Per i dettagli sulle superfici e sulla stima, si rimanda all'appendice estimativa allegata.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Come da documentazione in atti l'immobile era stato locato per l'attività di lavanderia, ancora dal Signor **** Omissis **** alla Signora **** Omissis ****, titolare della ditta individuale **** Omissis **** di **** Omissis ****.

Tale contratto, datato 01/07/2008 è stato registrato a Ciriè 1 il 29/07/2008 al n. 3105 serie 3, con una durata 6 + ,6, rinnovatosi in data 01/07/2020 sino alla data del 30/04/2029.

Il canone annuo è stato pattuito cumulativamente per i beni 2,3 e 4 (legati alla lavanderia), in € 14.400,00 da versare in 12 rate mensili di € 1.200,00, fatti salvi gli adeguamenti I.S.T.A.T nella misura del 75%.

Il Custode Giudiziario tramite lettera racc. del 08/07/2025, ha disdetto tale contratto, operazione però contestata dal legale della conduttrice, in quanto intervenuta in data successiva ai 12 mesi antecedenti alla prossima scadenza del 30/06/2026, per cui l'affittuaria ritiene che il contratto si sia tacitamente rinnovato fino al 30/06/2032, ed in ogni caso chiede che il custode insti affinché l'Ill.mo Signor Giudice voglia autorizzare comunque il rinnovo del contratto medesimo.

Il custode anzidetto si rifà ai dettami dell'art. 28 l. 392/1978, per cui con la trascrizione del pignoramento si produce l'estinzione del rapporto, senza necessità di disdetta del contratto da parte degli Organi della Procedura.

Sarà comunque cura dell'Il.mo G.E. pronunciarsi in merito a quanto sopra.

Il canone mensile per il compendio stimato dallo scrivente ammonta ad € 1.105,00 pari ad annui e 13.260,00.

VERIFICA CONGRUITA': il canone annuo praticato € 14.400,00 > di quello stimato.

Per una dettagliata designazione delle superfici e della stima si rimanda all'appendice allegata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Come da documentazione in atti l'immobile era stato locato per l'attività di lavanderia, ancora dal Signor **** Omissis **** alla Signora **** Omissis ****, titolare della ditta individuale **** Omissis **** di **** Omissis ****. Tale contratto, datato 01/07/2008 è stato registrato a Ciriè 1 il 29/07/2008 al n. 3105 serie 3, con una durata 6 + ,6, rinnovatosi in data 01/07/2020 sino alla data del 30/04/2029.

Il canone annuo è stato pattuito cumulativamente per i beni 2,3 e 4 (legati alla lavanderia), in € 14.400,00 da versare in 12 rate mensili di € 1.200,00, fatti salvi gli adeguamenti I.S.T.A.T nella misura del 75%.

Il Custode Giudiziario tramite lettera racc. del 08/07/2025, ha disdetto tale contratto, operazione però contestata dal legale della conduttrice, in quanto intervenuta in data successiva ai 12 mesi antecedenti alla prossima scadenza del 30/06/2026, per cui l'affittuaria ritiene che il contratto si sia tacitamente rinnovato fino al 30/06/2032, ed in ogni caso chiede che il custode insti affinché l'Il.mo Signor Giudice voglia autorizzare comunque il rinnovo del contratto medesimo.

Il custode anzidetto si rifà ai dettami dell'art. 28 l. 392/1978, per cui con la trascrizione del pignoramento si produce l'estinzione del rapporto, senza necessità di disdetta del contratto da parte degli Organi della Procedura.

Sarà comunque cura dell'Il.mo G.E. pronunciarsi in merito a quanto sopra.

Il canone mensile per il compendio stimato dallo scrivente ammonta ad € 1.105,00 pari ad annui e 13.260,00.

VERIFICA CONGRUITA': il canone annuo praticato € 14.400,00 > di quello stimato.

Per una dettagliata designazione delle superfici e della stima si rimanda all'appendice allegata.

Visto che il contratto di cui sopra è riferito cumulativamente ai beni 2, 3 e 4, in merito alla congruità del canone, si rimanda al paragrafo "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" del bene 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Come da documentazione in atti l'immobile era stato locato per l'attività di lavanderia, ancora dal Signor **** Omissis **** alla Signora **** Omissis ****, titolare della ditta individuale **** Omissis **** di **** Omissis ****. Tale contratto, datato 01/07/2008 è stato registrato a Ciriè 1 il 29/07/2008 al n. 3105 serie 3, con una durata 6 + ,6, rinnovatosi in data 01/07/2020 sino alla data del 30/04/2029.

Il canone annuo è stato pattuito cumulativamente per i beni 2,3 e 4 (legati alla lavanderia), in € 14.400,00 da versare in 12 rate mensili di € 1.200,00, fatti salvi gli adeguamenti I.S.T.A.T nella misura del 75%.

Il Custode Giudiziario tramite lettera racc. del 08/07/2025, ha disdetto tale contratto, operazione però contestata dal legale della conduttrice, in quanto intervenuta in data successiva ai 12 mesi antecedenti alla prossima scadenza del 30/06/2026, per cui l'affittuaria ritiene che il contratto si sia tacitamente rinnovato fino al 30/06/2032, ed in ogni caso chiede che il custode insti affinché l'Ill.mo Signor Giudice voglia autorizzare comunque il rinnovo del contratto medesimo.

Il custode anzidetto si rifà ai dettami dell'art. 28 l. 392/1978, per cui con la trascrizione del pignoramento si produce l'estinzione del rapporto, senza necessità di disdetta del contratto da parte degli Organi della Procedura.

Sarà comunque cura dell'Il.mo G.E. pronunciarsi in merito a quanto sopra.

Il canone mensile per il compendio stimato dallo scrivente ammonta ad € 1.105,00 pari ad annui e 13.260,00.

VERIFICA CONGRUITA': il canone annuo praticato € 14.400,00 > di quello stimato.

Per una dettagliata designazione delle superfici e della stima si rimanda all'appendice allegata.

Visto che il contratto di cui sopra è riferito cumulativamente ai beni 2, 3 e 4, in merito alla congruità del canone, si rimanda al paragrafo "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" del bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1962 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo BERARDO	21/10/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino	16/11/1962	46390	36273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2012	**** Omissis ****	Ciriè	06/11/1962	1340	246
		Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/09/2012			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Torino 2	06/12/2013	42477	29841	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Torino 2	19/11/2013	3453	9990	

Per quanto riguarda l'immobile 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Mathi (TO) il 26/07/1930, C.F.**** Omissis ****, proprietaria 1/1, per successione del marito, **** Omissis **** + 24/09/2012, testamento olografo del 30/06/2000, pubblicato con verbale Notaio Gaetano LA PLACA del 01/10/2013, Rep. 2465 Fascic. 1844, registrato a Torino 3 il 03/10/2013 al n. 11872 Serie 1T.

Denuncia di successione n. 3453 Vol. 9990 Registrata a Torino 2 il 19/11/2013, trascritta a Torino 2 il 06/12/2013 ai N.ri 42477/29841, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Torino 2 il 10/06/2025 ai N.ri 25278/18895.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1962 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo BERARDO	21/10/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino	16/11/1962	46390	36273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	06/11/1962	1340	246
Dal 24/09/2012	**** Omissis ****	Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/09/2012		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	06/12/2013	42477	29841
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino 2	19/11/2013	3453	9990

Per quanto riguarda l'immobile 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Mathi (TO) il 26/07/1930, C.F.**** Omissis ****, proprietaria 1/1, per successione del marito, **** Omissis **** + 24/09/2012, testamento olografo del 30/06/2000, pubblicato con verbale Notaio Gaetano LA PLACA del 01/10/2013, Rep. 2465 Fascic. 1844, registrato a Torino 3 il 03/10/2013 al n. 11872 Serie 1T.

Denuncia di successione n. 3453 Vol. 9990 Registrata a Torino 2 il 19/11/2013, trascritta a Torino 2 il 06/12/2013 ai N.ri 42477/29841, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Torino 2 il 10/06/2025 ai N.ri 25278/18895.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1987 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico OCCHIENA	17/03/1987	10355	1190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/03/1987	9376	7115
		Registrazione			
Dal 24/09/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	03/04/1987	21410	
		Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/09/2012		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	06/12/2013	42477	29841
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino 2	19/11/2013	3453	9990

Per quanto riguarda l'immobile 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Mathi (TO) il 26/07/1930, C.F.**** Omissis ****, proprietaria 1/1, per successione del marito, **** Omissis **** + 24/09/2012, testamento olografo del 30/06/2000, pubblicato con verbale Notaio Gaetano LA PLACA del 01/10/2013, Rep. 2465 Fascic. 1844, registrato a Torino 3 il 03/10/2013 al n. 11872 Serie 1T.

Denuncia di successione n. 3453 Vol. 9990 Registrata a Torino 2 il 19/11/2013, trascritta a Torino 2 il 06/12/2013 ai N.ri 42477/29841, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Torino 2 il 10/06/2025 ai N.ri 25278/18895.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1987 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico OCCHIENA	17/03/1987	10355	1190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/03/1987	9376	7115
		Registrazione			
Dal 24/09/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	03/04/1987	21410	
		Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/09/2012		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	06/12/2013	42477	29841
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino 2	19/11/2013	3453	9990

Per quanto riguarda l'immobile 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Mathi (TO) il 26/07/1930, C.F.**** Omissis ****, proprietaria 1/1, per successione del marito, **** Omissis **** + 24/09/2012, testamento olografo del 30/06/2000, pubblicato con verbale Notaio Gaetano LA PLACA del 01/10/2013, Rep. 2465 Fascic. 1844, registrato a Torino 3 il 03/10/2013 al n. 11872 Serie 1T.

Denuncia di successione n. 3453 Vol. 9990 Registrata a Torino 2 il 19/11/2013, trascritta a Torino 2 il 06/12/2013 ai N.ri 42477/29841, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Torino 2 il 10/06/2025 ai N.ri 25278/18895.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630

N° raccolta: 1981

Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014

Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573

Quota: 1/1

Importo: € 741.091,39

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 741.091,39

Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano

Data: 31/03/2014

N° repertorio: 2783

N° raccolta: 2109

Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024

Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014

Reg. gen. 399 - Reg. part. 42

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano

Data: 20/12/2013

N° repertorio: 2630

N° raccolta: 1981

Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014

Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573

Quota: 1/1

Importo: € 741.091,39

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 741.091,39

Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano

Data: 31/03/2014

N° repertorio: 2783

N° raccolta: 2109

Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024

Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014

Reg. gen. 399 - Reg. part. 42

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano

Data: 20/12/2013

N° repertorio: 2630

N° raccolta: 1981

Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014

Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573

Quota: 1/1

Importo: € 741.091,39

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 741.091,39

Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano

Data: 31/03/2014

N° repertorio: 2783

N° raccolta: 2109

Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024

Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630
N° raccolta: 1981
Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573
Quota: 1/1
Importo: € 741.091,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741.091,39
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2783
N° raccolta: 2109
Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024
Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa).

Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificio di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine).

Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa).

Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificio di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine).

Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa).

Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificio di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine).

Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa).

Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificio di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine).

Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Ciriè il 05/08/2025, il 26/08/2025 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate al compendio esecutato, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione ritenuta pertinente, per il bene de quo consistente nei seguenti titoli edilizi:

1) Nulla Osta N. 716 del 06/11/1963 intestato al Sig. **** Omissis ****, per "NUOVA COSTRUZIONE DI LABORATORIO ARTIGIANO CON SOPRASTANTE ALLOGGIO", in Ciriè F. 2 N. 326.

2) Dichiarazione di abitabilità riferita al nulla osta di cui sopra N. 366 del 13/12/1966, con riferimento alla licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura Div. IV° N. 12311/25335 del 28/09/1966 (relazione di collaudo del 30/05/1966).

3) Concessione Edilizia N. 10/2000 (Pratica N. 180/99) del 24/01/2000 intestata a **** Omissis ****, per "RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE, SISTEMAZIONE DI TETTOIA GIA' CONDONATA E SANATORIA ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i.", in Ciriè F. 2 particelle 326 parte e 517.

4) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N. 10/2000 DEL 24/01/2000...." (F. 2 N. 326/b e 517).

Per una più puntuale individuazione dei lavori autorizzati si rimanda ai titoli edilizi medesimi ed ai relativi elaborati grafici, allegati alla presente.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi anzidetti, relativamente all'abitazione al piano primo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei relativi muri divisorii, oltre difformità nella conformazione e nel posizionamento di alcune aperture esterne.

Altresì in parte del terrazzo a lato, adiacente la camera a nord-ovest, è stata formata una veranda abusiva e non sanabile.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Rimozione della veranda con trasporto dei materiali di risulta in discarica autorizzata, del costo preventivato in € 2.500,00.

Presentazione al Comune di Ciriè di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., atto alla regolarizzazione delle difformità anzidette, e comprensivo anche delle difformità riscontrate nei beni 2, 3, 4, in quanto formanti un unico compendio preventivandone un costo, comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri di legge in circa € 6.000,00.

Essendo presenti nel compendio anche difformità strutturali, quali diverso posizionamento di alcuni pilastri, ecc., per le stesse occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di cui sopra di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02/1974), comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 3.000,00, fatto salvo quello di eventuali opere di consolidamento, se richieste dagli anzidetti uffici.

A completamento del tutto occorrerà presentare al comune medesimo Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ai sensi dell'Art. 24, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. e Art. 19 Legge 07/08/1990 n. 241, con un costo stimato di circa € 1.500,00, comprensivo delle relative certificazioni.

Le procedure edilizie suddescritte saranno tassativamente da concordare con il tecnico comunale.

Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio, ammonta ad € 13.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Ciriè il 05/08/2025, il 26/08/2025 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate al compendio esecutato, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione ritenuta pertinente, per il bene di quo consistente nei seguenti titoli edilizi:

- 1) Nulla Osta N. 716 del 06/11/1963 intestato al Sig. **** Omissis ****, per "NUOVA COSTRUZIONE DI LABORATORIO ARTIGIANO CON SOPRASTANTE ALLOGGIO", in Ciriè F. 2 N. 326.
- 2) Dichiarazione di abitabilità riferita al nulla osta di cui sopra N. 366 del 13/12/1966, con riferimento alla licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura Div. IV° N. 12311/25335 del 28/09/1966 (relazione di collaudo del 30/05/1966).
- 3) Concessione Edilizia N. 10/2000 (Pratica N. 180/99) del 24/01/2000 intestata a **** Omissis ****, per "RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE, SISTEMAZIONE DI TETTOIA GIA' CONDONATA E SANATORIA ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i.", in Ciriè F. 2 particelle 326 parte e 517.
- 4) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N. 10/2000 DEL 24/01/2000...." (F. 2 N. 326/b e 517).

Per una più puntuale individuazione dei lavori autorizzati si rimanda ai titoli edilizi medesimi ed ai relativi elaborati grafici, allegati alla presente.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi anzicitati, relativamente al negozio (lavanderia) si denotano difformità nella conformazione, nel posizionamento delle aperture esterne e nelle dimensioni di alcuni pilastri. Altresì non risulta indicato il piccolo locale interno che ospita le caldaie murali a servizio del locale medesimo e dell'alloggio al piano primo (bene 1).

L'altezza interna del locale a causa della presenza di una controsoffittatura in cartongesso o simile, è di ml 3,00 contro i ml 3,50 indicati nelle tavole progettuali.

Diverso posizionamento delle cancellate nella recinzione del cortile avanti al negozio (parcheggio).

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Considerato che i titoli autorizzativi anzicitati interessano cumulativamente i beni 1, 2, 3, 4 del compendio, le procedure di regolarizzazione ed i relativi costi sono previsti nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" del bene 1, a cui ci si rimanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

Considerato che la caldaia murale correlata al riscaldamento è unica per i beni 1 e 2, dovrebbe essere unico anche l'anzidetto attestato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Ciriè il 05/08/2025, il 26/08/2025 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate al compendio esecutato, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione ritenuta pertinente, per il bene de quo consistente nei seguenti titoli edilizi:

1) Concessione Edilizia N. 10/2000 (Pratica N. 180/99) del 24/01/2000 intestata a **** Omissis ****, per "RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE, SISTEMAZIONE DI TETTOIA GIA' CONDONATA E SANATORIA ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i.", in Ciriè F. 2 particelle 326 parte e 517.

2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N. 10/2000 DEL 24/01/2000...." (F. 2 N. 326/b e 517).

Per una più puntuale individuazione dei lavori autorizzati si rimanda ai titoli edilizi medesimi ed ai relativi elaborati grafici, allegati alla presente.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi anzicitati, relativamente all'immobile de quo si denota una diversa distribuzione degli spazi interni, e nella dimensione e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne, oltre ad una maggior larghezza del corpo di fabbrica dovuta presumibilmente ad un errato rilievo dell'esistente.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Considerato che i titoli autorizzativi anzicitati interessano cumulativamente i beni 1, 2, 3, 4 del compendio, le procedure di regolarizzazione ed i relativi costi sono gli stessi previsti nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" del bene 1, a cui ci si rimanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

Considerato che la caldaia murale correlata al riscaldamento è unica per i beni 1 e 2, dovrebbe essere unico anche l'anzidetto attestato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Ciriè il 05/08/2025, il 26/08/2025 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate al compendio esecutato, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione ritenuta pertinente, per il bene de quo consistente nei seguenti titoli edilizi:

1) Concessione Edilizia N. 10/2000 (Pratica N. 180/99) del 24/01/2000 intestata a **** Omissis ****, per "RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE, SISTEMAZIONE DI TETTOIA GIA' CONDONATA E SANATORIA ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i.", in Ciriè F. 2 particelle 326 parte e 517.

Relativamente alla dicitura di cui sopra "già condonata", occorre precisare come relativamente a tale manufatto, non sia stato reperito condono edilizio alcuno, ma ad ogni buon conto si ritiene che lo stesso sia comunque legittimato dai titoli esistenti, nell'interpretazione delle vigenti normative edilizie.

2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N. 10/2000 DEL 24/01/2000...." (F. 2 N. 326/b e 517).

Per una più puntuale individuazione dei lavori autorizzati si rimanda ai titoli edilizi medesimi ed ai relativi elaborati grafici, allegati alla presente.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi anzicitati, relativamente all'immobile de quo si denota una larghezza inferiore del manufatto, rispetto a quella desumibile dall'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. di variante di cui al punto 2) di circa 70 cm.

A sostegno del dormiente del tetto, sulla facciata aperta di accesso, non risulta il pilastro in muratura, ma bensì un tubolare in ferro scatolato del diametro di c.a 15 cm, oltre ad altri due tubolari di pari diametro a sostegno della struttura portante in ferro del tetto medesimo.

Non è stata posta in essere la soletta interna, e nel prospetto verso la strada privata è presente una finestra non indicata in progetto.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Considerato che i titoli autorizzativi anzicitati interessano cumulativamente i beni 1, 2, 3, 4 del compendio, le procedure di regolarizzazione ed i relativi costi sono gli stessi previsti nello stesso paragrafo del bene 1, a cui ci si rimanda.

Nell'immobile non si intravedono impianti.

Ai sensi delle vigenti normative l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

E' stata ritenuta conveniente la formazione di un solo lotto, in quanto le quattro U.I.U. formano un unico fabbricato, con le varie impiantistiche collegate, onde non creare servitù che se posti in vendita separatamente, avrebbero inciso negativamente sull'appetibilità commerciale dei beni medesimi.

Tra l'altro i beni 3 e 4 sono di fatto accessori del bene 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°
Alloggio al piano primo, composto da due camere, ingresso/disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, balcone/terrazzo, con soprastante solaio a nudo tetto, catastalmente censito in categoria A/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.400,00
Valori reperiti da ricerche di mercato:
a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), per Ciriè, zona semicentrale, per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale - riporta un valore medio € 875,00/mq.
b) Il Borsino immobiliare per appartamenti in stabili di seconda fascia, di qualità nella media di zona - valore medio € 856,00/mq
c) Immobiliare.it, fabbricato adiacente sul lato sud-ovest, compreso nello stesso mappale dell'U.I.U. de quo (F. 2 N. 326), in buono stato ma disposto su tre piani - annuncio risalente al 28/11/2025, richiesta € 769/mq.
Media dei valori di cui sopra € /mq (arrotondato ad € 833,00/mq).
Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato

d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo apportare un abbattimento di c.a il 9 % all'importo medio di cui sopra, ricavando un valore di € 760,00/mq.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.

Ampio locale commerciale al piano terreno adibito a lavanderia, con cortile avanti, il tutto catastalmente censito come negozio in categoria C/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 106, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 93.624,00

Valori reperiti:

a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non contempla tale categoria di immobili.

b) Il Borsino immobiliare per negozi in zona semicentrale, riporta un valore medio di € 894/mq, ed un valore minimo € 664/mq.

Visto che l'attività non prospicie direttamente sulla via pubblica, ma è all'interno del cortile, si ritiene di considerare l'anzidetto valore minimo.

c) Da emeroteche locali, per negozi in zona semicentrale con vetrine prospicienti la via pubblica, valore € 450/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire il valore di € 664,00/mq.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.

Locali accessori alla lavanderia (bene 2), consistenti in ingresso, spogliatoio, ufficio, due disimpegni, tre docce e due servizi igienici, il tutto catastalmente censito come deposito in categoria C/2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 108, Categoria C2, Graffato 517 sub. 104

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.266,00

Seppur censito in categoria C/2 come deposito, di fatto l'immobile comprende gli accessori diretti del bene 2, tra i quali spogliatoio, ufficio, servizi igienici, il cui coefficiente di ragguaglio catastale è pari al 50%.

Valori reperiti:

a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non contempla tale categoria di immobili.

b) Il Borsino immobiliare per magazzini in zona semicentrale, riporta un valore medio di € 343,00/mq, corrispondente all'incirca al 50% del valore attribuito al bene 2 (lavanderia), confermato anche da ricerche su emeroteche locali.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire il valore di € 343,00/mq.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno

Tettoia chiusa a tre lati, catastalmente censita come autorimessa in categoria C/6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 109, Categoria C6, Graffato 517 sub. 105

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.638,00

La costruzione di cui si tratta ha il lato avanti completamente aperto, per cui è assimilabile ad una tettoia aperta o a capannone.

Valori reperiti:

a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), per Ciriè, zona semicentrale, per box in stato conservativo normale, riporta un valore minimo di € 560,00/mq.

b) Il Borsino immobiliare per capannoni tipici, in zona semicentrale riporta un valore minimo di € 282,00/mq, confermato anche da ricerche su emeroteche locali.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo confermare il valore di € 282,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°	140,00 mq	760,00 €/mq	€ 106.400,00	100,00%	€ 106.400,00
Bene N° 2 - Negozio Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	141,00 mq	664,00 €/mq	€ 93.624,00	100,00%	€ 93.624,00
Bene N° 3 - Magazzino Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.	62,00 mq	343,00 €/mq	€ 21.266,00	100,00%	€ 21.266,00
Bene N° 4 - Garage Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno	59,00 mq	282,00 €/mq	€ 16.638,00	100,00%	€ 16.638,00
Valore di stima:					€ 237.928,00

Valore di stima: € 237.928,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2.000,00	€
Deprezzamento forfettario del 10% (ca.) dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	23.792,00	€

Valore finale di stima: € 199.136,00

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo, come precisato nei capitoli relativi a "STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI"

Circa l'incertezza sul rapporto locativo correlato dei beni 2-3-4 (lavanderia), che in caso di rinnovo verrebbe a scadere il 30/06/2032, considerato che il canone annuo è più che congruo, lo scrivente ritiene di non doversi apportare abbattimento alcuno nei relativi valori di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'U.I.U. F. 2 n.ri 325 sub. 3 - 577 graffati, seppur oggetto di pignoramento, dalle misurazioni ed accertamenti espletati, non risulta topograficamente compresa nel compendio esecutato.

Al Catasto Edilizio Urbano (ora Catasto Fabbricati) non esiste la planimetria ma solo la scheda di accertamento e classamento Mod. 5 C.E.U. (giugno 1963) con un semplice schizzo.

A livello operativo, a causa della discordanza tra la mappa del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati, oltre all'intricata duplicazione di identificativi riguardanti le particelle, è alquanto arduo il posizionamento topografico di quanto sopra rappresentato.

Verosimilmente l'U.I.U. medesima è stata ceduta a terzi dal Sig. **** Omissis **** con atto Notaio Domenico OCCHIENA Rep. 10354/1189 del 17/03/1987, trascritto a Torino 2 il 25/03/1987 ai n.ri 9377 Reg. Generale e 7116 Reg. Particolare.

Per quanto desumibile dalla documentazione catastale, è poi confluita in una U.I.U. compresa nell'attuale mappale F. 2 n. 518 di proprietà di terzi, con omissione dei dovuti preallineamento e soppressione da parte dell'effettivo possessore.

La stessa, in quanto non preallineata e soppressa, è stata inserita erroneamente nella denuncia di successione del Sig. **** Omissis ****, dante causa dell'attuale intestataria Sig.ra **** Omissis ****.

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.

Colleretto Castelnuovo, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE INDICATIVE STATO DI FATTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - N.O. 716/63
- ✓ N° 5 Altri allegati - COLLAUDO
- ✓ N° 6 Altri allegati - AGIBILITA'
- ✓ N° 7 Altri allegati - C.E. 10/2000
- ✓ N° 8 Altri allegati - D.I.A. 221/2002
- ✓ N° 9 Altri allegati - Trascr. Donazione Nt. Berardo 21/10/1962
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascr. atto Nt. Occhiena 17/03/1987
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascriz. succ. F.G.D.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascr. acc. tacita ered. F.G.D.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale pubb. testam. olografo F.G.D.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Mod. 5 vecchia U.I.U. 325 sub. 3 - 577 graffati
- ✓ N° 15 Altri allegati - APENDICE CALCOLO SUPERFICI E CANONI LOCAZIONE
- ✓ N° 16 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 17 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 18 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°
Alloggio al piano primo, composto da due camere, ingresso/disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, balcone/terrazzo, con soprastante solaio a nudo tetto, catastalmente censito in categoria A/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa). Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine). Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
Ampio locale commerciale al piano terreno adibito a lavanderia, con cortile avanti, il tutto catastalmente censito come negozio in categoria C/1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 106, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa). Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine). Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.
Locali accessori alla lavanderia (bene 2), consistenti in ingresso, spogliatoio, ufficio, due disimpegni, tre docce e due servizi igienici, il tutto catastalmente censito come deposito in categoria C/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 108, Categoria C2, Graffato 517 sub. 104

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa). Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine). Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno

Tettoia chiusa a tre lati, catastalmente censita come autorimessa in categoria C/6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 109, Categoria C6, Graffato 517 sub. 105

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il compendio comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa). Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizia a impianto aperto o libero (palazzine). Occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatosi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente designati all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale dal P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

Prezzo base d'asta: € 199.136,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.136,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, necessita di urgente intervento manutentivo al tetto, con la sistemazione di diverse tegole spostate o comunque rotte. Internamente presenta i segni dovuti all'età ed ad una pressochè inesistente manutenzione di questi ultimi anni, con notevoli tracce di umidità nei soffitti di cucina, tinello, sala e camera a nord-ovest, dovuti alle infiltrazioni acquose provenienti da diverse tegole smosse del tetto di copertura. Nel complesso, per un razionale e decoroso utilizzo, necessiterebbe di solleciti interventi manutentivi, tra cui la sistemazione del tetto ed il ripristino di parte delle pavimentazioni.		
Descrizione:	Alloggio al piano primo, composto da due camere, ingresso/disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, balcone/terrazzo, con soprastante solaio a nudo tetto, catastalmente censito in categoria A/3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 326, Sub. 106, Categoria C1	Superficie	141,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Ampio locale commerciale al piano terreno adibito a lavanderia, con cortile avanti, il tutto catastalmente censito come negozio in categoria C/1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 108, Categoria C2, Graffato 517 sub. 104	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Locali accessori alla lavanderia (bene 2), consistenti in ingresso, spogliatoio, ufficio, due disimpegni, tre docce e due servizi igienici, il tutto catastalmente censito come deposito in categoria C/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Corio 12, piano Terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 325, Sub. 109, Categoria C6, Graffato 517 sub. 105	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Tettoia chiusa a tre lati, catastalmente censita come autorimessa in categoria C/6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO 1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630
N° raccolta: 1981
Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573
Quota: 1/1
Importo: € 741.091,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741.091,39
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2783
N° raccolta: 2109
Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024
Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42

Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630
N° raccolta: 1981
Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573
Quota: 1/1

Importo: € 741.091,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741.091,39
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2783
N° raccolta: 2109
Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024
Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO T.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile

Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630
N° raccolta: 1981
Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573
Quota: 1/1
Importo: € 741.091,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741.091,39
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2783
N° raccolta: 2109
Note: IPOTECA DI SECONDO GRADO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024
Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA CORIO 12, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 2630
N° raccolta: 1981
Note: IPOTECA DI PRIMO GRADO
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Torino 2 il 09/04/2014
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1573
Quota: 1/1
Importo: € 741.091,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 741.091,39
Rogante: Notaio LA PLACA Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2783

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 05/06/2024

Reg. gen. 23587 - Reg. part. 17911

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****