

TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 141/2022

PROMOSSA DA

**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****

CONTRO

**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****

E

**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****
**** **Omissis** ****

G. E. DOTT.SSA STEFANIA FROJO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino
Nota del	05/08/2022
Numeri	Reg. Gen. 37482 Reg. Part. 27320

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà							
Ubicazione	Comune di Ala di Stura – Comune di Leini							
Dati catastali	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Rendita	
	Ala di Stura	13	790	1	C/6	2	119,82 €	
	Ala di Stura	13	790	2	C/2	2	57,84 €	
	Ala di Stura	13	790	3	C/6	2	82,63 €	
	Ala di Stura	13	790	4	A/2	2	400,25 €	
	Ala di Stura	13	790	6	C/2	2	86,76 €	
	Ala di Stura	11	671		A/4	1	52,94 €	
	Ala di Stura	11	672		A/4	1	52,94 €	
	Ala di Stura	13	787		A/4	2	173,53 €	
	Ala di Stura	13	1450	2	C/7	U	36,77 €	
	Ala di Stura	13	1450	3	C/7	U	3,22 €	
	Ala di Stura	8	533	103	A/4	1	127,05 €	
	Ala di Stura	8	576	12	A/3	1	96,84 €	
	Ala di Stura	8	576	117	A/3	1	193,67 €	
	Ala di Stura	8	576	116	A/3	1	193,67 €	
	Ala di Stura	8	576	115	A/3	1	193,67 €	
	Ala di Stura	10	332		A/3	1	348,61 €	
	Ala di Stura	10	507		A/4	1	21,17 €	
	Ala di Stura	10	508	1	F/1	-	-	
	Ala di Stura	10	508	2	F/1	-	-	
	Leini	12	567	2	C/6	2	66,62 €	
	Leini	12	567	17	A/2	2	371,85 €	
Catasto Terreni	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Reddito	
							Dominicale	Agrario

Ala di Stura	13	1407		Ente urbano			
Ala di Stura	11	58		bosco misto	1	€ 0,13	€ 0,04
Ala di Stura	11	108		prato	3	€ 0,31	€ 0,31
Ala di Stura	11	111		prato	3	€ 1,74	€ 1,74
Ala di Stura	11	114		prato	3	€ 1,75	€ 1,75
Ala di Stura	11	122		seminativo	2	€ 0,22	€ 0,34
Ala di Stura	11	123		bosco misto	2	€ 0,42	€ 0,19
Ala di Stura	11	124		bosco misto	3	€ 0,09	€ 0,06
Ala di Stura	11	125		prato	2	€ 0,56	€ 0,56
Ala di Stura	11	127		prato	3	€ 0,88	€ 0,88
Ala di Stura	11	129		prato	3	€ 0,96	€ 0,96
Ala di Stura	11	130		seminativo	2	€ 0,28	€ 0,27
Ala di Stura	11	181		prato	1	€ 1,83	€ 1,83
Ala di Stura	11	187		prato	1	€ 0,89	€ 0,89
Ala di Stura	11	190		prato	1	€ 1,09	€ 1,09
Ala di Stura	11	197		bosco misto	1	€ 0,14	€ 0,04
Ala di Stura	11	212		prato irriguo	2	€ 0,22	€ 0,20
Ala di Stura	11	216		prato irriguo	2	€ 1,18	€ 1,07
Ala di Stura	11	286		prato	2	€ 1,25	€ 1,25
Ala di Stura	11	300		bosco misto	3	€ 0,19	€ 0,11
Ala di Stura	11	517		prato	3	€ 0,43	€ 0,43
Ala di Stura	11	518		seminativo	2	€ 0,19	€ 0,29
Ala di Stura	11	523		prato	3	€ 0,32	€ 0,32
Ala di Stura	13	814		prato irriguo	2	€ 0,89	€ 0,81
Ala di Stura	13	815		prato irriguo	2	€ 0,91	€ 0,83
Ala di Stura	13	816		bosco misto	2	€ 0,13	€ 0,06
Ala di Stura	13	817		bosco misto	2	€ 0,10	€ 0,04
Ala di Stura	13	826		bosco misto	2	€ 0,10	€ 0,04
Ala di Stura	13	827		prato irriguo	2	€ 1,79	€ 1,63
Ala di Stura	13	873		prato irriguo	2	€ 3,31	€ 3,01
Ala di Stura	13	877		prato irriguo	2	€ 3,49	€ 3,18
Ala di Stura	13	879		prato irriguo	2	€ 1,01	€ 0,92
Ala di Stura	13	882		prato irriguo	2	€ 1,65	€ 1,50
Ala di Stura	13	883		prato irriguo	2	€ 1,77	€ 1,61

Ala di Stura	13	884	bosco misto	2	€ 0,56	€ 0,25
Ala di Stura	13	885	bosco misto	2	€ 0,05	€ 0,02
Ala di Stura	13	935	prato irriguo	2	€ 1,70	€ 1,54
Ala di Stura	13	937	prato irriguo	2	€ 3,38	€ 3,07
Ala di Stura	13	939	prato irriguo	2	€ 4,74	€ 4,31
Ala di Stura	13	940	bosco misto	2	€ 0,06	€ 0,03
Ala di Stura	13	941	prato irriguo	2	€ 3,90	€ 3,55
Ala di Stura	13	942	bosco misto	2	€ 0,24	€ 0,11
Ala di Stura	13	943	prato irriguo	2	€ 0,41	€ 0,38
Ala di Stura	13	944	prato irriguo	2	€ 0,84	€ 0,76
Ala di Stura	13	945	bosco misto	3	€ 0,04	€ 0,03
Ala di Stura	13	946	prato irriguo	2	€ 0,98	€ 0,89
Ala di Stura	13	947	bosco misto	3	€ 0,04	€ 0,03
Ala di Stura	13	948	bosco misto	2	€ 0,13	€ 0,06
Ala di Stura	13	979	bosco misto	2	€ 0,12	€ 0,05
Ala di Stura	13	1397	prato	2	€ 1,93	€ 1,93
Ala di Stura	13	1398	prato	2	€ 0,28	€ 0,28
Ala di Stura	13	1399	prato	2	€ 0,03	€ 0,03
Ala di Stura	13	1402	prato irriguo	2	€ 5,01	€ 4,55
Ala di Stura	13	1403	prato irriguo	2	€ 0,48	€ 0,44
Ala di Stura	13	1464	prato	2	€ 1,98	€ 1,98
Ala di Stura	8	278	bosco misto	1	€ 0,69	€ 0,18
Ala di Stura	8	303	prato	2	€ 0,44	€ 0,44
Ala di Stura	8	304	bosco misto	2	€ 0,14	€ 0,06
Ala di Stura	8	306	bosco misto	2	€ 0,05	€ 0,02
Ala di Stura	13	772	bosco misto	2	€ 0,12	€ 0,05
Ala di Stura	13	773	seminativo	2	€ 0,64	€ 0,98
Ala di Stura	13	774	prato	2	€ 1,28	€ 1,28
Ala di Stura	13	987	prato irriguo	2	€ 1,53	€ 1,39
Ala di Stura	13	880	prato irriguo	2	€ 1,79	€ 1,62
Ala di Stura	13	881	prato irriguo	2	€ 2,82	€ 2,56
Ala di Stura	10	330	seminativo	1	€ 0,05	€ 0,06

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Piena proprietà
Comproprietari non eseguiti	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Gli immobili risultano liberi

NOTE DEL C.T.U.

Si rileva che le sottoelencate particelle, di proprietà dell'esecutato, costituiscono cortile ed aree di accesso ai vari fabbricati oggetto di pignoramento ma non sono inserite tra i beni oggetto di pignoramento e/o presentano le elencate problematiche:

- La particella censita al catasto terreni al foglio 13 mappale 1450 trova rispondenza a catasto fabbricati al foglio 13 particella 1450 sub 1. Tale sub 1 non risulta tra i beni oggetti di pignoramento ma costituisce pertinenza e unico modo per raggiungere i sub 2 e 3 pignorati;
- La particella 1317 del foglio 13 identificata come "Corte" a C.T. costituisce l'accesso al fabbricato di cui al foglio 13 particella 787;
- La particella censita al catasto terreni al foglio 13 mappale 790 trova rispondenza a catasto fabbricati al foglio 13 particella 790 sub 5. Tale sub 5 non risulta tra i beni oggetti di pignoramento ma costituisce pertinenza e unico modo per raggiungere i sub 1,2,3,4 pignorati;
- Il pignorato bene di cui al C.E.U. foglio 10 particella 508 sub 1 corrisponde all'ente urbano a C.T. foglio 10 particella 332;
- Le aree a cortile della particella 576 del foglio 8 sub 12-117-116-115 sono rappresentate sulle planimetrie dei singoli subalterni ma no nell'elaborato planimetrico.



SOMMARIO

INCARICO	9
PREMESSA.....	9
DESCRIZIONE	19
A. FABBRICATO “A”	19
B. FABBRICATO “B”	21
C. FABBRICATO “C”	22
D. FABBRICATO “D”	23
E. FABBRICATO “E”	24
F. FABBRICATO “F”	25
G. FABBRICATO “G”	25
H. FABBRICATO “H”	26
I. IMMOBILE “I”	29
J. FABBRICATO “L”	30
K. FABBRICATO “M”	31
L. AREA URBANA “N”	31
M. TERRENI.....	32
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	32
DATI CATASTALI DEI TERRENI	33
DATI CATASTALI DEI FABBRICATI	35
TITOLARITÀ	36
CONSISTENZA FABBRICATI.....	38
STATO CONSERVATIVO DEI FABBRICATI	38
A. FABBRICATO “A”	38
B. FABBRICATO “B”	39
C. FABBRICATO “C”	39
D. FABBRICATO “D”	39
E. FABBRICATO “E”	39
F. FABBRICATO “F”	39
G. FABBRICATO “G”	39
H. FABBRICATO “H”	39
I. IMMOBILE “I”	39
J. FABBRICATO “L”	39
K. FABBRICATO “M”	40
PARTI COMUNI.....	40

A. FABBRICATO “A”	40
B. FABBRICATO “B”	40
C. FABBRICATO “C”	40
D. FABBRICATO “D”	40
E. FABBRICATO “E”	40
F. FABBRICATO “F”	40
G. FABBRICATO “G”	40
H. FABBRICATO “H”	40
I. IMMOBILE “I”	40
J. FABBRICATO “L”	40
K. FABBRICATO “M”	41
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	41
A. FABBRICATO “A”	41
B. FABBRICATO “B”	41
C. FABBRICATO “C”	41
D. FABBRICATO “D”	42
E. FABBRICATO “E”	42
F. FABBRICATO “F”	42
G. FABBRICATO “G”	42
H. FABBRICATO “H”	42
I. IMMOBILE “I”	43
J. FABBRICATO “L”	43
K. FABBRICATO “M”	43
STATO DI OCCUPAZIONE	44
PROVENIENZE VENTENNALI	44
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI	50
REGOLARITÀ EDILIZIA	53
A. FABBRICATO “A”	53
B. FABBRICATO “B”	53
C. FABBRICATO “C”	53
D. FABBRICATO “D”	53
E. FABBRICATO “E”	54
F. FABBRICATO “F”	54
G. FABBRICATO “G”	54
H. FABBRICATO “H”	54

I. IMMOBILE “I”.....	54
J. FABBRICATO “L”	55
K. FABBRICATO “M”	55
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	55
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	56
A. STIMA DEI FABBRICATI.....	56
B. STIMA DEI TERRENI.....	60
B. LOTTO 1.....	62
C. LOTTO 2.....	66
D. LOTTO 3.....	68
E. LOTTO 4.....	69
F. LOTTO 5.....	70
G. LOTTO 6.....	70
H. LOTTO 7.....	71
I. RIEPILOGO LOTTI.....	72
Riserve e particolarità da segnalare	76
TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE	76



INCARICO

All'udienza del 07/11/2022, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via Canonico Maffei, 58/13 - 10077 - San Maurizio Canavese (TO), email info@studiogeoroma.it, PEC andrea.roma@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, all'udienza del 27/10/2023 veniva richiesta la formazione in lotti dei beni oggetto di perizia. In sede di udienza veniva individuato il seguente schema di formazione dei lotti:

- Lotto 1: beni siti in Leini;
- Lotto 2: beni siti n Ala di Stura e distinti catastalmente al foglio 13 particelle 790 (sub. 1,2,3,46), 787, 1450 sub. 2, 3;
- Lotto 3: beni siti n Ala di Stura e distinti catastalmente al foglio 11 particelle 671 e 672;
- Lotto 4: beni siti n Ala di Stura e distinti catastalmente al foglio 8 particella 533;
- Lotto 5: beni siti n Ala di Stura e distinti catastalmente al foglio 8 particella 576 sub. 12,117,116,115;
- Lotto 6: beni siti n Ala di Stura e distinti catastalmente al foglio 10 particelle 332, 507, 508 sub. 1 e 2;

e di unire i restanti terreni in Ala di Stura in base al foglio di mappa e alla vicinanza tra gli stessi. I terreni prossimi ai fabbricati saranno di seguito inseriti all'interno del lotto di cui il fabbricato fa parte poiché alcuni di essi ne costituiscono naturale pertinenza.

In data 10/02/2025 veniva richiesta l'espunzione dei beni in esclusiva proprietà di **** *Omissis* **** dal lotto e che questi andassero a formare un nuovo lotto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, così come elencati nella nota di iscrizione al ruolo sono costituiti dai seguenti immobili, alcuni dei quali costituiscono un unico complesso e saranno di seguito raggruppati per le successive valutazioni. Si rileva all'interno della suddetta nota una duplicazione del bene identificato al Foglio 10, Particella 507 del Comune di Ala di stura che qui viene preso in considerazione una sola volta come **Bene n. 83**

Bene n. 1 - autorimessa

Indirizzo: via Ceres , Ala di Stura
Tipo Catasto: Fabbricati
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 1

Bene n. 2 - fabbricato

Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 2

Bene n. 3 - autorimessa

Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 3

Bene n. 4 - Abitazione

Indirizzo: Via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 4

Bene n. 5 - autorimessa

Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 6

Bene n. 6 - bene futuro

Indirizzo: via Ceres 36, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1407

Bene n. 7 - abitazione

Indirizzo: Vicolo Lombarda , Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 671

Bene n. 8 - abitazione

Indirizzo: Vicolo Lombarda, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 672

Bene n. 9 - abitazione

Indirizzo: Via Ceres 38, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 787

Bene n. 10 - tettoie

Indirizzo: Via Ceres , Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C7) Tettoie chiuse o aperte
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1450 Sub Part: 2

Bene n. 11 - tettoie

Indirizzo: Via Ceres , Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it



Classe/Tipologia: (C7) Tettoie chiuse o aperte
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1450 Sub Part: 3

Bene n. 12 - abitazione

Indirizzo: via balme, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 533 Sub Part: 103



Bene n. 13 - abitazione

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 12



Bene n. 14 - abitazione

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 117



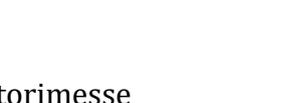
Bene n. 15 - abitazione

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 116



Bene n. 16 - abitazione

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 115



Bene n. 17-1 - autorimessa

Indirizzo: Via San Francesco al Campo, Leini
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 12 Particella: 567 Sub Part: 2



Bene n. 17-2 - Abitazione

Indirizzo: Via San Francesco al Campo, Leini
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 12 Particella: 567 Sub Part: 17



Bene n. 18 - bosco misto

Indirizzo: Comune Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni



Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – emai info@studiogeoroma.it

Classe/Tipologia: (A1) Abitazione di tipo signorile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 58

Bene n. 19 - Prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 108

Bene n. 20 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 111

Bene n. 21 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 114

Bene n. 22 - seminativo

Indirizzo: Comune Ala di Stura, Ala di Stura
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 122

Bene n. 23 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 123

Bene n. 24 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 124

Bene n. 25 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 125

Bene n. 26 - Prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 127

Bene n. 27 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 129

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it



Bene n. 28 - seminativo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 130

Bene n. 29 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 181

Bene n. 30 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 187

Bene n. 31 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 190

Bene n. 32 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 197

Bene n. 33 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 212

Bene n. 34 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 216

Bene n. 35 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 286

Bene n. 36 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 300

Bene n. 37 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura



Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 517

Bene n. 38 - seminativo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 518

Bene n. 39 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 523

Bene n. 40 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 814

Bene n. 41 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 815

Bene n. 42 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 816

Bene n. 43 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 817

Bene n. 44 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 826

Bene n. 45 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 827

Bene n. 46 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 873

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – emai info@studiogeoroma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n. 47 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 877

Bene n. 48 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 879

Bene n. 49 - prato irriguo

Indirizzo: comue di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 882

Bene n. 50 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 883

Bene n. 51 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 884

Bene n. 52 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 885

Bene n. 53 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 935

Bene n. 54 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 937

Bene n. 55 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 939

Bene n. 56 - bosco misto

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it



Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 940

Bene n. 57 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 941



Bene n. 58 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 942



Bene n. 59 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 943

Bene n. 60 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 944



Bene n. 61 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 945



Bene n. 62 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 946

Bene n. 63 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 947



Bene n. 64 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 948



Bene n. 65 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni



Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 979

Bene n. 66 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1397

Bene n. 67 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1398

Bene n. 68 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1399

Bene n. 69 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1402

Bene n. 70 - prato irriguo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1403

Bene n. 71 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1464

Bene n. 72 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 278

Bene n. 73 - prato

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 303

Bene n. 74 - bosco misto

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 304

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it



Bene n. 75 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 306

Bene n. 76 - bosco misto
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 772

Bene n. 77 - seminativo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 773

Bene n. 78 - prato
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, 988
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 774

Bene n. 79 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 987

Bene n. 80 - Abitazione
Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 332

Bene n. 81 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 880

Bene n. 82 - prato irriguo
Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 881

Bene n. 83 - abitazione
Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 507



Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it



Bene n. 84 - bene futuro

Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 508 Sub Part: 1

Bene n. 85 - bene futuro

Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 508 Sub Part: 2

Bene n. 86 - seminativo

Indirizzo: Comune di Ala di Stura, Ala di Stura

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 330

DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili precedentemente elencati siti nel Comune di Ala di Stura e nel Comune di Leini.

Per quanto riguarda i terreni se ne conferma per tutti l'utilizzo come terreno agricolo secondo la coltura attribuita catastalmente, fatta salva la destinazione d'uso attribuita dal P.R.G.C. che sarà di seguito specificata per la valutazione degli stessi ed indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ala di Stura.

La vendita dei bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Non è stato possibile procedere all'accesso di tutti i fabbricati di seguito elencati.

Si procede ora con la descrizione dei fabbricati. Per ogni unità si riporta un estratto della planimetria catastale.

A. FABBRICATO "A"

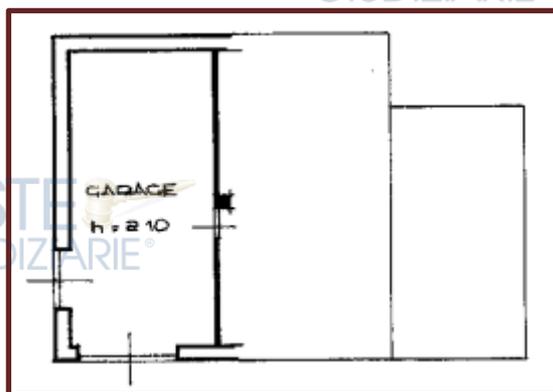
Il primo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato A", che si prende in esame è costituito dai beni dal n. 1 al n. 5 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 1 - autorimessa**

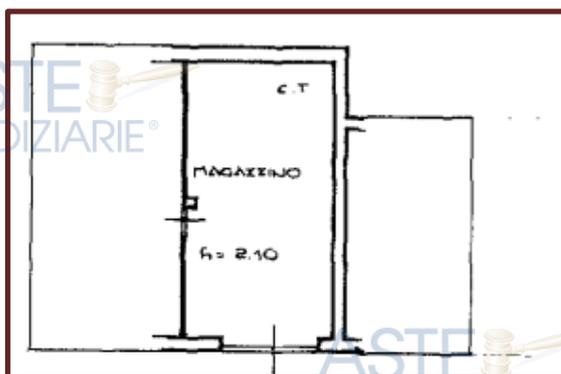
Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

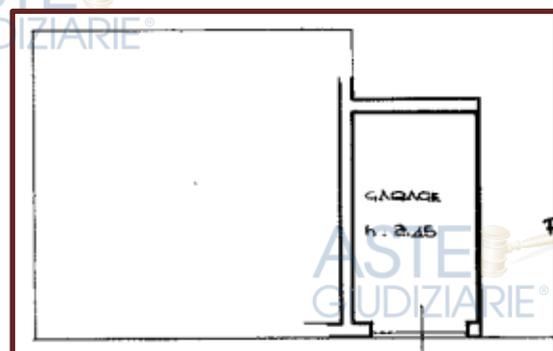
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 1



- **Bene n. 2** - fabbricato
Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 2



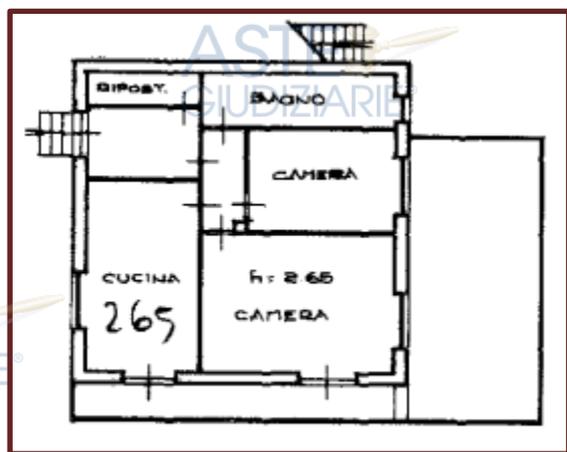
- **Bene n. 3** - autorimessa
Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 3



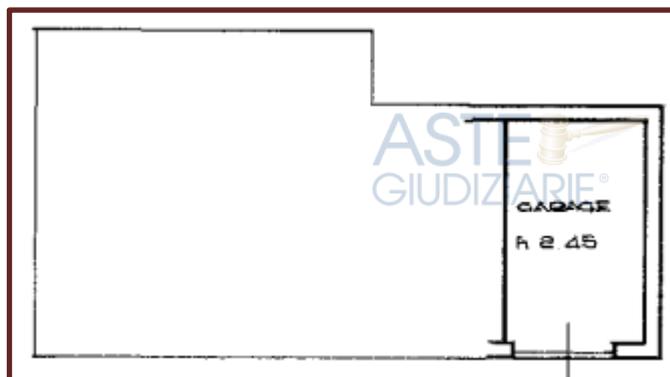
- **Bene n. 4** - Abitazione
Indirizzo: Via Ceres, Ala di Stura



Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 4



- **Bene n. 5 - autorimessa**
Indirizzo: via Ceres, Ala di Stura
Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 790 Sub Part: 6



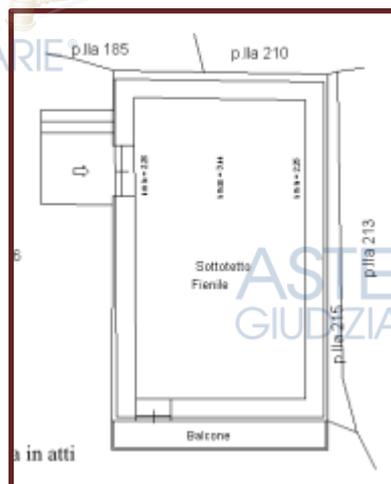
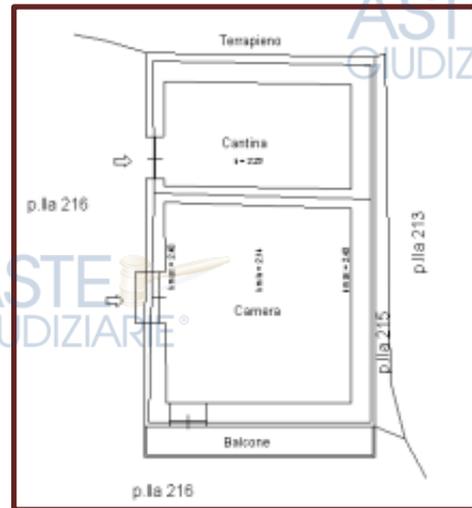
Trattasi di fabbricato a 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'edificio ha struttura mista, pareti perimetrali in muratura, copertura con struttura il legno e manto in lose. Al piano terra sono presenti quattro locali ad uso autorimessa e deposito. Al piano primo è presente la parte abitativa composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e due camere. E' presente inoltre un balcone ed un terrazzo. Al piano secondo è presente locale sottotetto accessibile con scala esterna non avente caratteristiche di abitabilità. E' dotata di impianto idrico sanitario e riscaldamento a gasolio.

B. FABBRICATO "B"

Il secondo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato B", che si prende in esame è costituito dal bene di cui al n. 7 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 7 - abitazione**

Indirizzo: Vicolo Lombarda , Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 671



Trattasi di fabbricato a 3 piani fuori terra. L'edificio ha struttura in muratura in pietra, copertura con struttura il legno e manto in lose. Al piano terra presente unico locale ad uso cucina, al piano primo una camera ed un locale cantina, al piano secondo locale sottotetto. Il fabbricato è una baita per alpeggio che allo stato attuale non è utilizzabile a fini abitabili. E' sprovvista di allacciamenti e di impianti.

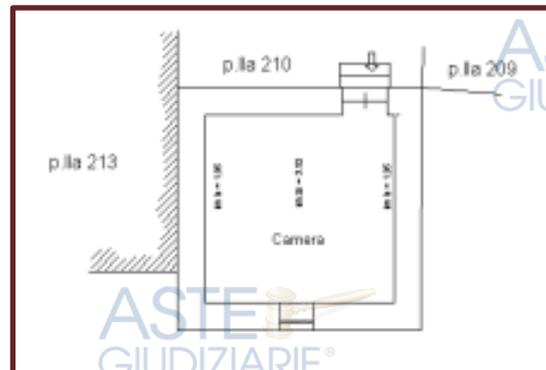
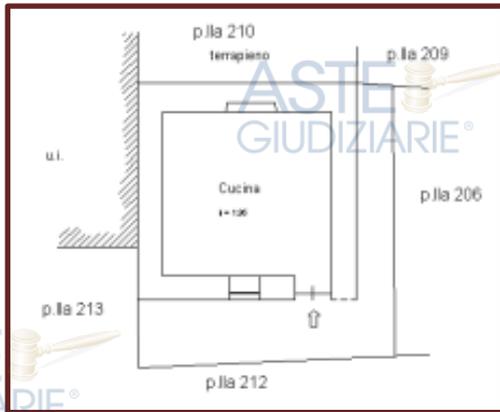
C. FABBRICATO "C"

Il terzo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato C", che si prende in esame è costituito dal bene di cui al n. 7 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 8 - abitazione**

Indirizzo: Vicolo Lombarda, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare
Dati Catastali: Sez: Foglio: 11 Particella: 672



Trattasi di fabbricato a 2 piani fuori terra. L'edificio ha struttura in muratura in pietra, copertura con struttura il legno e manto in lose. Al piano terra presente unico locale ad uso cucina, al piano primo una camera. Il fabbricato è una baita per alpeggio che allo stato attuale non è utilizzabile a fini abitabili. E' sprovvista di allacciamenti e di impianti.

D. FABBRICATO "D"

Il quarto fabbricato, da ora denominato "Fabbricato D", che si prende in esame è costituito dal bene di cui al n. 9 delle premesse e precisamente:

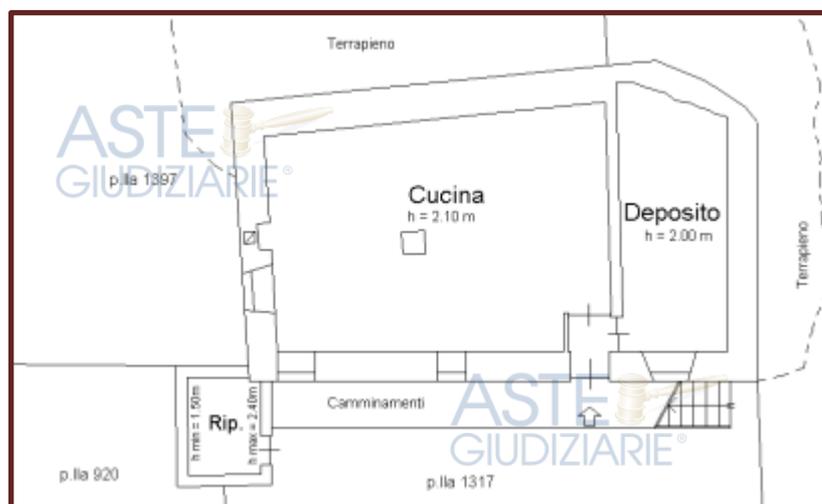
- **Bene n. 9 - abitazione**

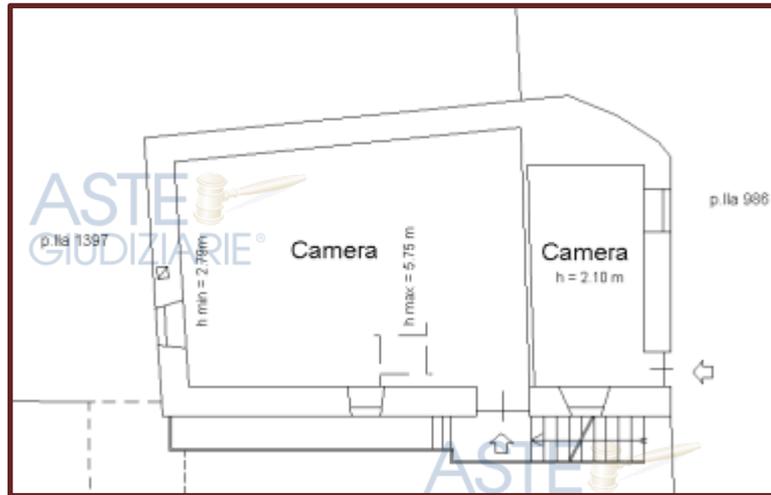
Indirizzo: Via Ceres 38, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 787





Trattasi di fabbricato a 2 piani fuori terra. L'edificio ha struttura in muratura, copertura con struttura il legno e manto in lose. Al piano terra presente locale ad uso cucina, deposito e ripostiglio, al piano primo due camere. Il fabbricato è una baita che allo stato attuale non è utilizzabile a fini abitabili. E' sprovvista di allacciamenti e di impianti. Il piano terreno è senza pavimentazione.

E. FABBRICATO "E"

Il quinto fabbricato, da ora denominato "Fabbricato E", che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 10 al delle premesse e precisamente:

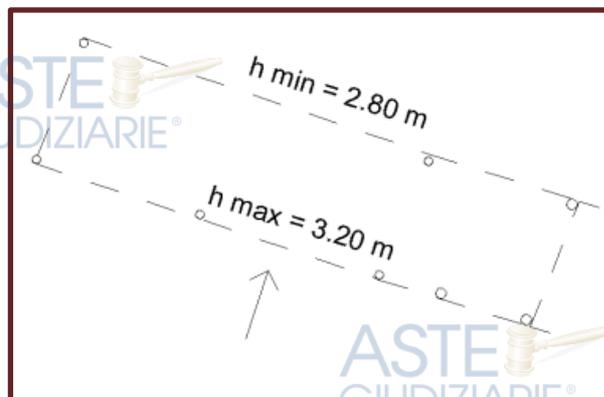
- **Bene n. 10 - tettoie**

Indirizzo: Via Ceres , Ala di Stura

Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: (C7) Tettoie chiuse o aperte

Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1450 Sub Part: 2



Trattasi di tettoia con pali in legno e copertura in lamiera. Non è riportata documentazione fotografica in quanto non raggiungibile al momento del sopralluogo.



F. FABBRICATO “F”

Il sesto fabbricato, da ora denominato “Fabbricato E”, che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 11 delle premesse e precisamente:

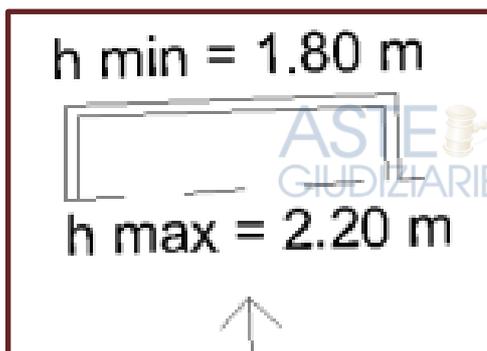
- **Bene n. 11 - tettoie**

Indirizzo: Via Ceres , Ala di Stura

Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: (C7) Tettoie chiuse o aperte

Dati Catastali: Sez: Foglio: 13 Particella: 1450 Sub Part: 3



Trattasi di tettoia con struttura in legno e muratura e copertura in lamiera. Non è riportata documentazione fotografica in quanto non raggiungibile al momento del sopralluogo.

G. FABBRICATO “G”

Il settimo fabbricato, da ora denominato “Fabbricato G”, che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 12 delle premesse e precisamente:

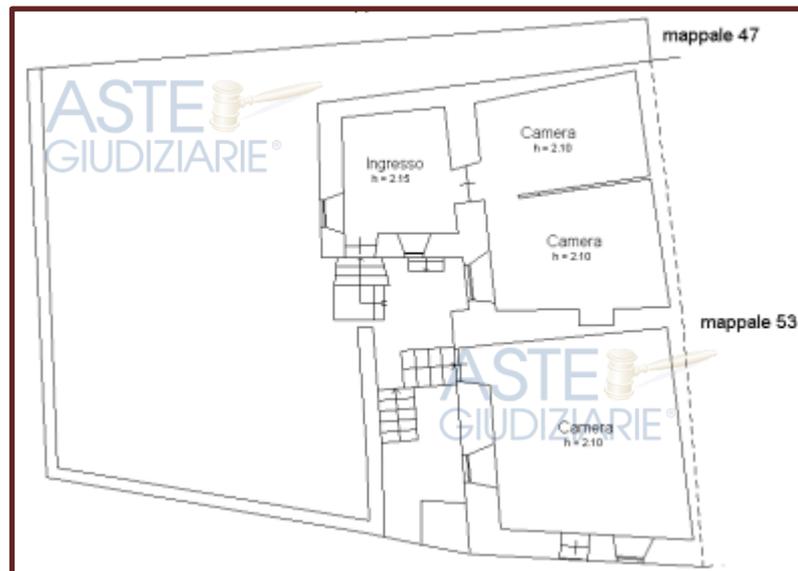
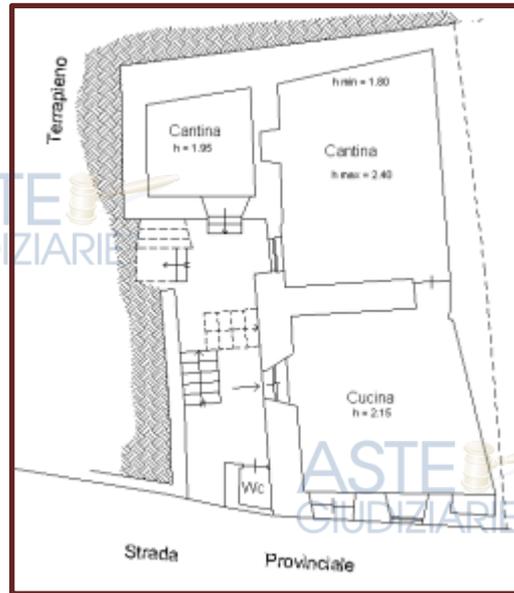
- **Bene n. 12 - abitazione**

Indirizzo: via balme, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 533 Sub Part: 103



Trattasi di edificio ad uso civile abitazione posto a ridosso della strada provinciale con accesso da cortile interno di pertinenza. L'edificio è in muratura portante, copertura con struttura in legno e manto in lose, dotazione minimale per gli impianti, serramenti in legno a vetro singolo. Al piano terreno/seminterrato troviamo due locali ad uso cantina, una cucina ed un wc esterno. Al piano primo/rialzato abbiamo un ingresso e tre camere una delle quali con accesso separato dalle altre.

H. FABBRICATO "H"

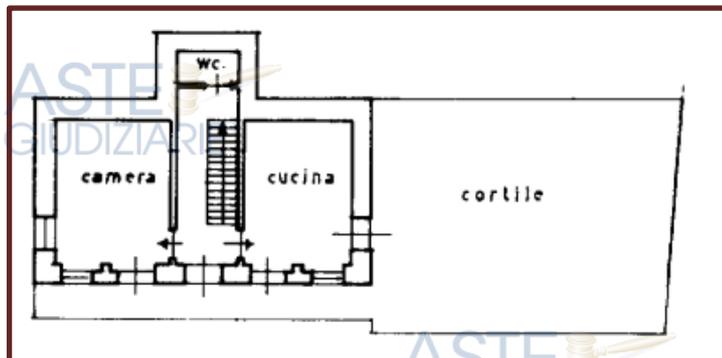
L'ottavo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato H", che si prende in esame è costituito dai beni dal n. 13 al n. 16 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 13 - abitazione**
Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – emai info@studiogeoroma.it

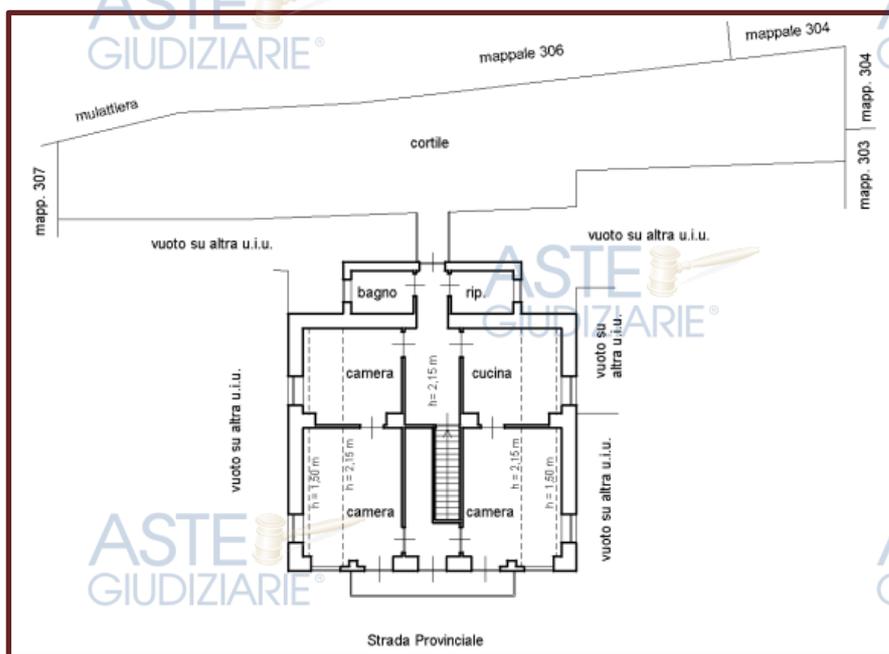
ASTE
GIUDIZIARIE®

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 12



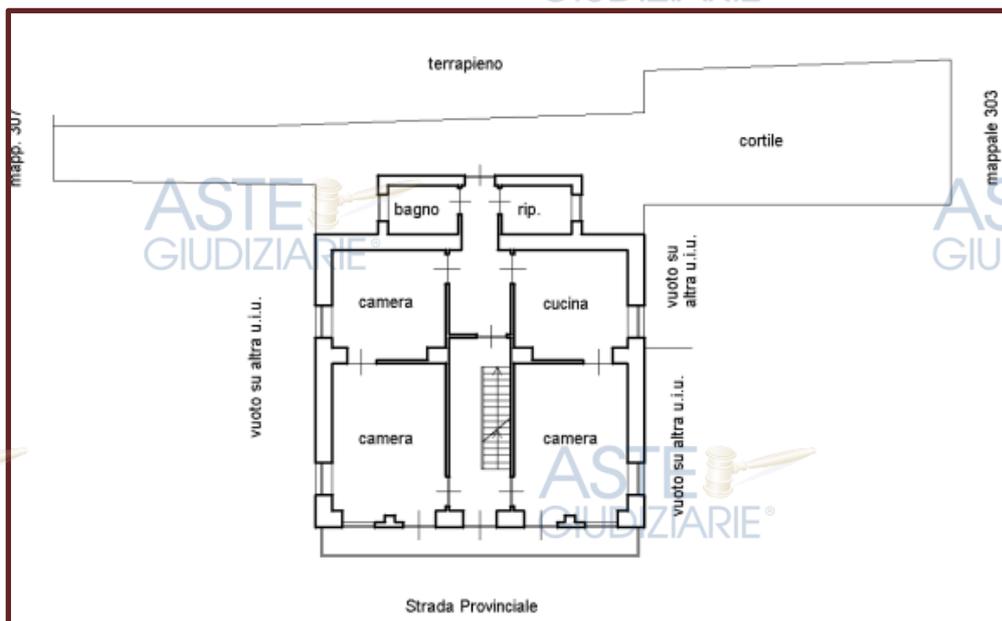
- **Bene n. 14 - abitazione**

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 117



- **Bene n. 15 - abitazione**

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 116



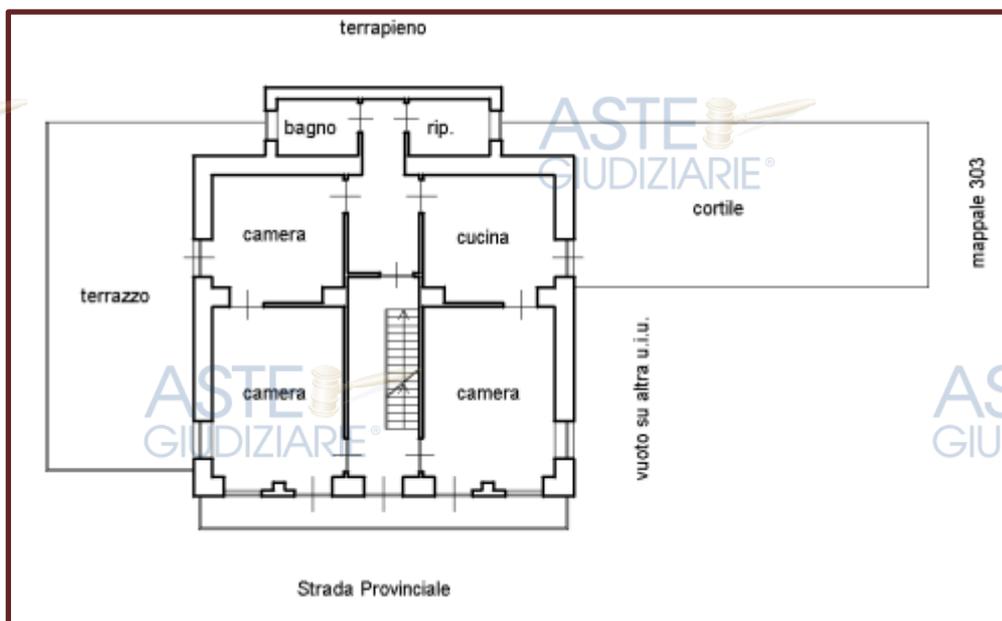
- **Bene n. 16 - abitazione**

Indirizzo: Via Cresto 16, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: Sez: Foglio: 8 Particella: 576 Sub Part: 115



Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione a quattro piani fuori terra, con struttura in muratura portante, copertura in legno con manto in lose. L'edificio risulta suddiviso in quattro unità, ognuna posta su ciascun piano del fabbricato. L'accesso avviene al piano terra dalla strada provinciale. La distribuzione alle varie unità avviene attraverso scala comune. L'unità posta al piano terra è composta camera, cucina, wc e cortile pertinenziale. Quella posta al

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

piano primo è composta da tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, terrazzo, balcone e cortile pertinenziale. L'unità posta al piano secondo è composta da tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e cortile pertinenziale. L'unità posta al piano terzo/sottotetto è composta da tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e cortile pertinenziale. Le abitazioni sono riscaldate autonomamente con stufe a legna, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici o caldaia a gas.

I. IMMOBILE "I"

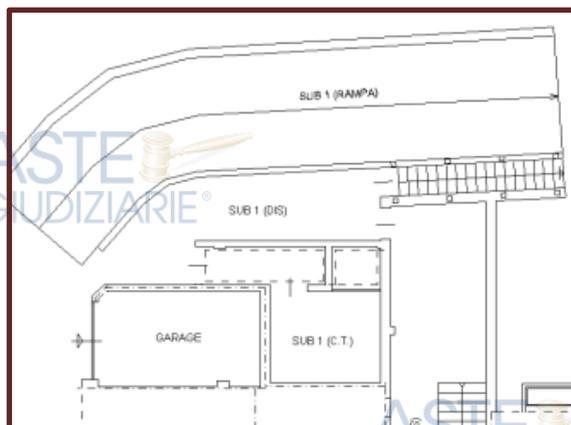
Il nono fabbricato, da ora denominato "Immobile I", che si prende in esame è costituito dai beni dal n. 17-1 al n. 17-2 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 17-1 - autorimessa**

Indirizzo: Via San Francesco al Campo, Leini

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dati Catastali: Sez: Foglio: 12 Particella: 567 Sub Part: 2



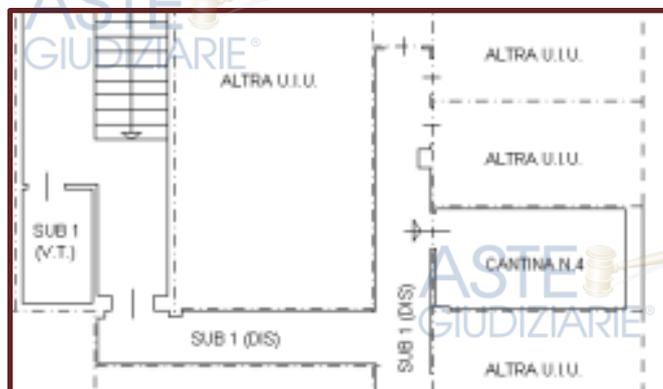
- **Bene n. 17-2 - Abitazione**

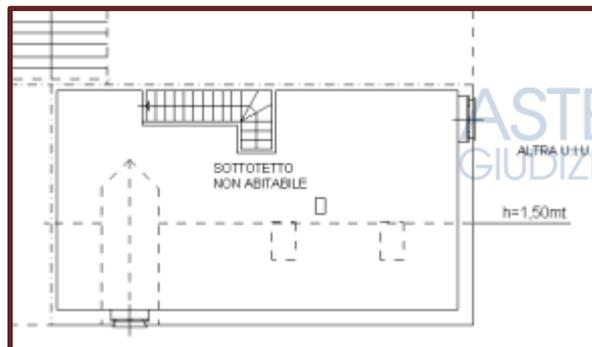
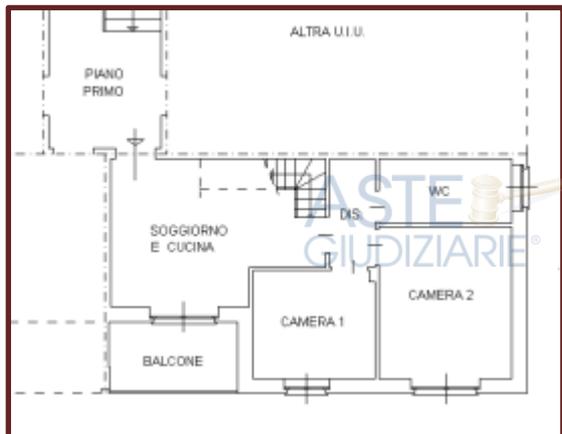
Indirizzo: Via San Francesco al Campo, Leini

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile

Dati Catastali: Sez: Foglio: 12 Particella: 567 Sub Part: 17





Tali unità ricadono all'interno di edificio condominiale di recente costruzione sito nel Comune di Leini. Trattasi di alloggio al piano primo e sottotetto con box auto e cantina pertinenziali. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e balcone al piano primo, mentre il sottotetto raggiungibile con scala interna è un unico locale. Al piano interrato sono presenti la cantina ed il box auto. L'appartamento è al grezzo, ossia mancante di pavimentazioni, sanitari e rubinetteria, porte interne e componenti dell'impianto elettrico (interruttori, prese, placche). L'impianto di riscaldamento è a pavimento di tipo centralizzato con caldaia a gas metano. Il fabbricato dispone anche di posto auto esterno assegnato ed individuato con il numero "5".

J. FABBRICATO "L"

Il decimo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato L", che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 80 delle premesse e precisamente:

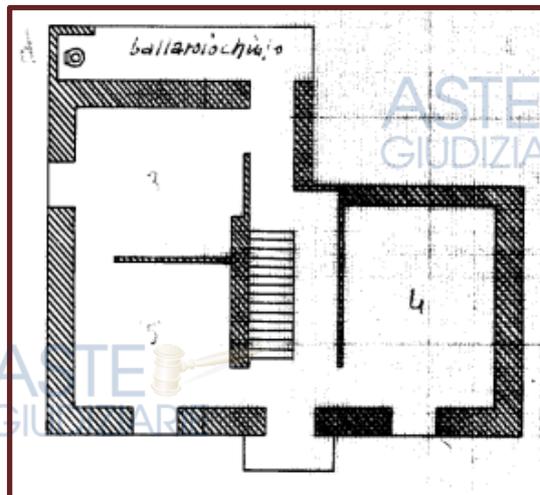
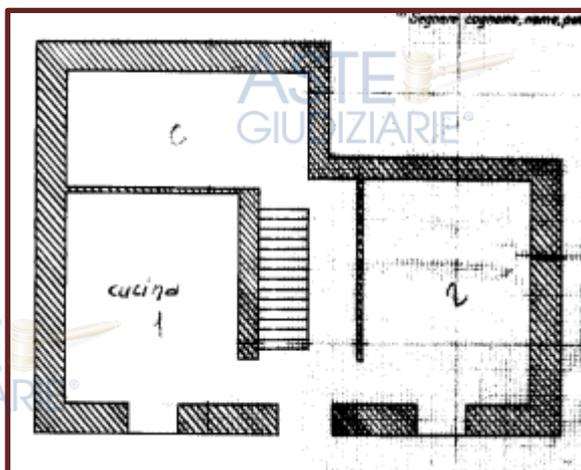
- **Bene n. 80 - Abitazione**

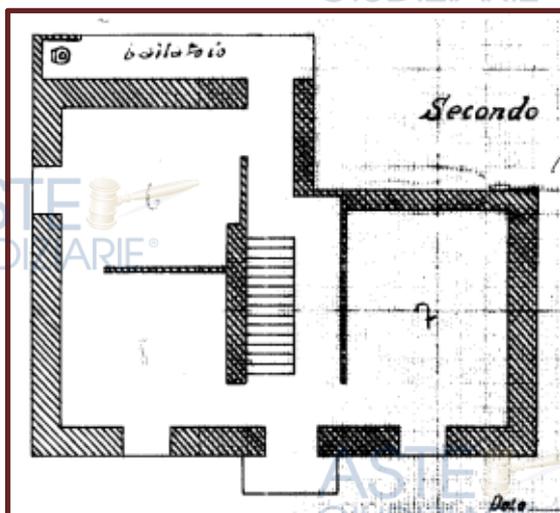
Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 332





Trattasi di fabbricato a tre piani fuori terra, composto da tre locali ad ogni piano, Il piano terra è accessibile direttamente dal cortile ed è una unità autonoma: il piano primo viene raggiunto attraverso scala esterna ed è collegato al piano secondo attraverso una scala interna. Al piano primo sono presenti tre camere ed un bagno, mentre al piano secondo è presenta il locale cucina/soggiorno con due camere ed un bagno. L'edificio ha pareti portanti in muratura e copertura in legno isolata con manto in lose.

K. FABBRICATO "M"

Il decimo fabbricato, da ora denominato "Fabbricato M", che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 80 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 83 - abitazione**

Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 507 (sprovvisto di planimetria)

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra, composto da locale cucina al piano terra e camera al piano primo collegati da vano scala. Su ciascun piano è presente un wc. La struttura è in muratura portante con copertura piana in c.a.o.

L. AREA URBANA "N"

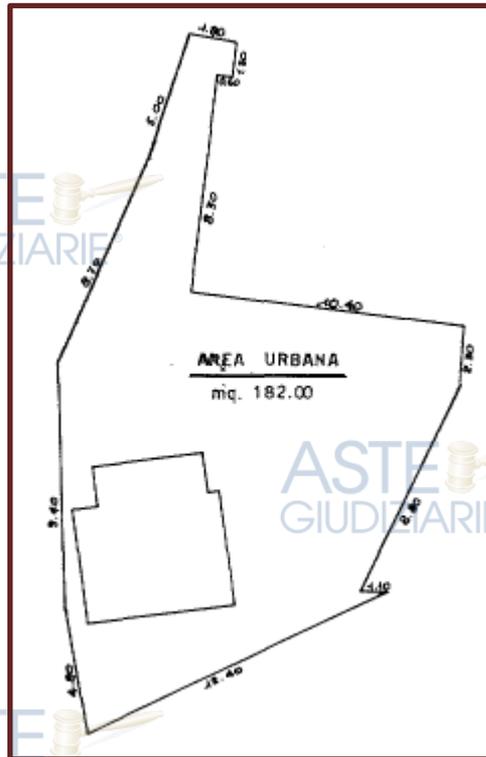
Il decimo fabbricato, da ora denominato "Area urbana N", che si prende in esame è costituito da bene di cui al n. 80 delle premesse e precisamente:

- **Bene n. 84 - bene futuro**

Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 508 Sub Part: 1

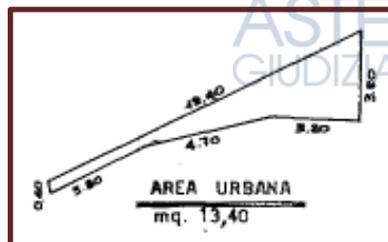


Bene n. 85 - bene futuro

Indirizzo: Vicolo San Rocco 50, Ala di Stura

Tipo Catasto: Urbano

Dati Catastali: Sez: Foglio: 10 Particella: 508 Sub Part: 2



Trattasi dell'area cortilizia dei fabbricati di cui al foglio 10, part. 507 e 332.

M. TERRENI

I terreni sono agricoli con destinazione d'uso a prato o bosco così come meglio descritto nella sezione "Dati catastali dei terreni" e nella sezione "Stima/Formazione dei lotti".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa a meno delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il 24/11/2020 ai nn. 41170/7020



- Assegnazione divisionale a conto futura divisione N. 37428/58381 trascritto a Torino il 15/12/2008.
- Decreto di trasferimento immobili N. 42/69 trascritto a Torino il 05/01/2016 Repertorio 1463/2010
- Assegnazione divisionale a conto futura divisione 14417/20389 trascritto a Torino il 22/05/2018

DATI CATASTALI DEI TERRENI

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi agli immobili censiti al catasto terreni.

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					Numero bene in elenco
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
						mq	Dominicale	Agrario	
Ala di Stura	13	1407		Ente urbano		23			6
Ala di Stura	11	58		bosco misto	1	172	€ 0,13	€ 0,04	18
Ala di Stura	11	108		prato	3	302	€ 0,31	€ 0,31	19
Ala di Stura	11	111		prato	3	1682	€ 1,74	€ 1,74	20
Ala di Stura	11	114		prato	3	1692	€ 1,75	€ 1,75	21
Ala di Stura	11	122		seminativo	2	325	€ 0,22	€ 0,34	22
Ala di Stura	11	123		bosco misto	2	904	€ 0,42	€ 0,19	23
Ala di Stura	11	124		bosco misto	3	364	€ 0,09	€ 0,06	24
Ala di Stura	11	125		prato	2	433	€ 0,56	€ 0,56	25
Ala di Stura	11	127		prato	3	854	€ 0,88	€ 0,88	26
Ala di Stura	11	129		prato	3	930	€ 0,96	€ 0,96	27
Ala di Stura	11	130		seminativo	2	263	€ 0,28	€ 0,27	28
Ala di Stura	11	181		prato	1	1180	€ 1,83	€ 1,83	29
Ala di Stura	11	187		prato	1	574	€ 0,89	€ 0,89	30
Ala di Stura	11	190		prato	1	702	€ 1,09	€ 1,09	31
Ala di Stura	11	197		bosco misto	1	186	€ 0,14	€ 0,04	32
Ala di Stura	11	212		prato irriguo	2	76	€ 0,22	€ 0,20	33
Ala di Stura	11	216		prato irriguo	2	416	€ 1,18	€ 1,07	34
Ala di Stura	11	286		prato	2	970	€ 1,25	€ 1,25	35
Ala di Stura	11	300		bosco misto	3	723	€ 0,19	€ 0,11	36
Ala di Stura	11	517		prato	3	420	€ 0,43	€ 0,43	37
Ala di Stura	11	518		seminativo	2	284	€ 0,19	€ 0,29	38
Ala di Stura	11	523		prato	3	311	€ 0,32	€ 0,32	39
Ala di Stura	13	814		prato irriguo	2	312	€ 0,89	€ 0,81	40
Ala di Stura	13	815		prato irriguo	2	321	€ 0,91	€ 0,83	41

Ala di Stura	13	816	bosco misto	2	284	€ 0,13	€ 0,06	42
Ala di Stura	13	817	bosco misto	2	215	€ 0,10	€ 0,04	43
Ala di Stura	13	826	bosco misto	2	208	€ 0,10	€ 0,04	44
Ala di Stura	13	827	prato irriguo	2	631	€ 1,79	€ 1,63	45
Ala di Stura	13	873	prato irriguo	2	1167	€ 3,31	€ 3,01	46
Ala di Stura	13	877	prato irriguo	2	1230	€ 3,49	€ 3,18	47
Ala di Stura	13	879	prato irriguo	2	356	€ 1,01	€ 0,92	48
Ala di Stura	13	882	prato irriguo	2	580	€ 1,65	€ 1,50	49
Ala di Stura	13	883	prato irriguo	2	623	€ 1,77	€ 1,61	50
Ala di Stura	13	884	bosco misto	2	1209	€ 0,56	€ 0,25	51
Ala di Stura	13	885	bosco misto	2	106	€ 0,05	€ 0,02	52
Ala di Stura	13	935	prato irriguo	2	597	€ 1,70	€ 1,54	53
Ala di Stura	13	937	prato irriguo	2	1190	€ 3,38	€ 3,07	54
Ala di Stura	13	939	prato irriguo	2	1670	€ 4,74	€ 4,31	55
Ala di Stura	13	940	bosco misto	2	130	€ 0,06	€ 0,03	56
Ala di Stura	13	941	prato irriguo	2	1374	€ 3,90	€ 3,55	57
Ala di Stura	13	942	bosco misto	2	520	€ 0,24	€ 0,11	58
Ala di Stura	13	943	prato irriguo	2	146	€ 0,41	€ 0,38	59
Ala di Stura	13	944	prato irriguo	2	296	€ 0,84	€ 0,76	60
Ala di Stura	13	945	bosco misto	3	168	€ 0,04	€ 0,03	61
Ala di Stura	13	946	prato irriguo	2	346	€ 0,98	€ 0,89	62
Ala di Stura	13	947	bosco misto	3	173	€ 0,04	€ 0,03	63
Ala di Stura	13	948	bosco misto	2	290	€ 0,13	€ 0,06	64
Ala di Stura	13	979	bosco misto	2	262	€ 0,12	€ 0,05	65
Ala di Stura	13	1397	prato	2	1494	€ 1,93	€ 1,93	66
Ala di Stura	13	1398	prato	2	215	€ 0,28	€ 0,28	67
Ala di Stura	13	1399	prato	2	26	€ 0,03	€ 0,03	68
Ala di Stura	13	1402	prato irriguo	2	1763	€ 5,01	€ 4,55	69
Ala di Stura	13	1403	prato irriguo	2	169	€ 0,48	€ 0,44	70
Ala di Stura	13	1464	prato	2	1537	€ 1,98	€ 1,98	71
Ala di Stura	8	278	bosco misto	1	894	€ 0,69	€ 0,18	72
Ala di Stura	8	303	prato	2	343	€ 0,44	€ 0,44	73
Ala di Stura	8	304	bosco misto	2	292	€ 0,14	€ 0,06	74
Ala di Stura	8	306	bosco misto	2	108	€ 0,05	€ 0,02	75
Ala di Stura	13	772	bosco misto	2	249	€ 0,12	€ 0,05	76
Ala di Stura	13	773	seminativo	2	948	€ 0,64	€ 0,98	77
Ala di Stura	13	774	prato	2	988	€ 1,28	€ 1,28	78
Ala di Stura	13	987	prato irriguo	2	540	€ 1,53	€ 1,39	79
Ala di Stura	13	880	prato irriguo	2	629	€ 1,79	€ 1,62	81

Ala di Stura	13	881		prato irriguo	2	993	€ 2,82	€ 2,56	82
Ala di Stura	10	330		seminativo	1	50	€ 0,05	€ 0,06	86

DATI CATASTALI DEI FABBRICATI

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi agli immobili censiti al catasto fabbricati.

Dati identificativi				Dati di classamento							Denominazione del fabbricato nella perizia
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
Ala di Stura	13	790	1		C/6	2	29 mq	37 mq	119,82 €	S1	A
Ala di Stura	13	790	2		C/2	2	32 mq	37 mq	57,84 €	S1	
Ala di Stura	13	790	3		C/6	2	20 mq	25 mq	82,63 €	S1	
Ala di Stura	13	790	4		A/2	2	5	104	400,25 €	T - 1	
Ala di Stura	13	790	6		C/2	2	21 mq	27 mq	86,76 €	S1	
Ala di Stura	11	671			A/4	1	2,5	93 mq	52,94 €	T-1-2	B
Ala di Stura	11	672			A/4	1	2,5	53 mq	52,94 €	T-1	C
Ala di Stura	13	787			A/4	2	7	203 mq	173,53 €	T-1	D
Ala di Stura	13	1450	2		C/7	U	80 mq	80 mq	36,77 €	T	E
Ala di Stura	13	1450	3		C/7	U	7 mq	9 mq	3,22 €	T	F
Ala di Stura	8	533	103		A/4	1	6	154 mq	127,05 €	T-1	G
Ala di Stura	8	576	12		A/3	1	2,5	56 mq	96,84 €	T	H
Ala di Stura	8	576	117		A/3	1	5	95 mq	193,67 €	3	
Ala di Stura	8	576	116		A/3	1	5	100	193,67 €	2	
Ala di Stura	8	576	115		A/3	1	5	104	193,67 €	1	
Ala di Stura	10	332			A/3	1	9	209	348,61 €	T-1-2	L
Ala di Stura	10	507			A/4	1	1	-	21,17 €	T	M
Ala di Stura	10	508	1		F/1	-	-	-	-	T	N
Ala di Stura	10	508	2		F/1	-	-	-	-	T	
Leini	12	567	2		C/6	2	15 mq	17 mq	66,62 €	S1	I
Leini	12	567	17		A/2	2	4,5	90 mq	371,85 €	S1-1-2	

Corrispondenza catastale

Non è presente la planimetria del fabbricato di cui al foglio n. 10 part. 507.

Le planimetrie catastali del fabbricato di cui al foglio 10 part. 332 non sono conformi allo stato di fatto poiché non tengono conto dei lavori eseguiti ed autorizzati con concessione edilizia n. 743 del 28/06/1994.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati secondo le rispettive quote riportate nella tabella seguente

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Per il mappale di cui al foglio 13 part. 1407, inserito tra quelli oggetto di pignoramento, la proprietà risulta essere stata trasferita con decreto di trasferimento immobili N. 42/69 trascritto a Torino il 05/01/2016 Repertorio 1463/2010.

Comune	Foglio	Part.	Sub.	Quota di proprietà	
				*Omissis *	*Omissis *
Ala di Stura	11	58		1/2	1/2
Ala di Stura	11	108		1/2	1/2
Ala di Stura	11	111		1/2	1/2
Ala di Stura	11	114		1/2	1/2
Ala di Stura	11	122		1/2	1/2
Ala di Stura	11	123		1/2	1/2
Ala di Stura	11	124		1/2	1/2
Ala di Stura	11	125		1/2	1/2
Ala di Stura	11	127		1/2	1/2
Ala di Stura	11	129		1/2	1/2
Ala di Stura	11	130		1/2	1/2
Ala di Stura	11	181		1/2	1/2
Ala di Stura	11	187		1/2	1/2
Ala di Stura	11	190		1/2	1/2
Ala di Stura	11	197		1/2	1/2
Ala di Stura	11	212		1/2	1/2
Ala di Stura	11	216		1/2	1/2
Ala di Stura	11	286		1/2	1/2
Ala di Stura	11	300		1/2	1/2
Ala di Stura	11	517		1/2	1/2
Ala di Stura	11	518		1/2	1/2
Ala di Stura	11	523		1/2	1/2
Ala di Stura	13	814		1/2	1/2
Ala di Stura	13	815		1/2	1/2
Ala di Stura	13	816		1/2	1/2
Ala di Stura	13	817		1/2	1/2
Ala di Stura	13	826		1/2	1/2

Geom. Andrea Roma

Via Canonico Maffei 58/13

10077 – San Maurizio Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ala di Stura	13	827		1/2	1/2
Ala di Stura	13	873		1/2	1/2
Ala di Stura	13	877		1/2	1/2
Ala di Stura	13	879		1/2	1/2
Ala di Stura	13	882		1/2	1/2
Ala di Stura	13	883		1/2	1/2
Ala di Stura	13	884		1/2	1/2
Ala di Stura	13	885		1/2	1/2
Ala di Stura	13	935		1/2	1/2
Ala di Stura	13	937		1/2	1/2
Ala di Stura	13	939		1/2	1/2
Ala di Stura	13	940		1/2	1/2
Ala di Stura	13	941		1/2	1/2
Ala di Stura	13	942		1/2	1/2
Ala di Stura	13	943		1/2	1/2
Ala di Stura	13	944		1/2	1/2
Ala di Stura	13	945		1/2	1/2
Ala di Stura	13	946		1/2	1/2
Ala di Stura	13	947		1/2	1/2
Ala di Stura	13	948		1/2	1/2
Ala di Stura	13	979		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1397		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1398		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1399		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1402		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1403		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1464		1/2	1/2
Ala di Stura	8	278		1	-
Ala di Stura	8	303		1	-
Ala di Stura	8	304		1	-
Ala di Stura	8	306		1	-
Ala di Stura	13	772		1	-
Ala di Stura	13	773		1	-
Ala di Stura	13	774		1	-
Ala di Stura	13	987		1	-
Ala di Stura	13	880		-	1
Ala di Stura	13	881		-	1
Ala di Stura	10	330		-	1
Ala di Stura	13	790	1	1/2	1/2
Ala di Stura	13	790	2	1/2	1/2
Ala di Stura	13	790	3	1/2	1/2
Ala di Stura	13	790	4	1/2	1/2
Ala di Stura	13	790	6	1/2	1/2
Ala di Stura	11	671		1/2	1/2
Ala di Stura	11	672		1/2	1/2
Ala di Stura	13	787		1/2	1/2
Ala di Stura	13	1450	2	1/2	1/2
Ala di Stura	13	1450	3	1/2	1/2
Ala di Stura	8	533	103	1/2	1/2
Ala di Stura	8	576	12	1	-
Ala di Stura	8	576	117	1	-
Ala di Stura	8	576	116	1	-
Ala di Stura	8	576	115	1	-

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ala di Stura	10	332		-	1
Ala di Stura	10	507		-	1
Ala di Stura	10	508	1	-	1
Ala di Stura	10	508	2	-	1
Leini	12	567	2	1	-
Leini	12	567	17	1	-

CONSISTENZA FABBRICATI

Catasto fabbricati (CF)													
Dati identificativi				Denominazione del fabbricato nella perizia	Locali principali		Cantine		Balconi/terrazzi		Cortili		Superficie convenzionale complessiva
Comune	Foglio	Part.	Sub.		mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	
Ala di Stura	13	790	1	A	36	1	75	0,2	34	0,2	121	0,2	36
Ala di Stura	13	790	2		38								38
Ala di Stura	13	790	3		24								24
Ala di Stura	13	790	4		75								96,8
Ala di Stura	13	790	6		27								27
Ala di Stura	11	671		B	61	66	4						75
Ala di Stura	11	672		C	51								51
Ala di Stura	13	787		D	96	34							102,8
Ala di Stura	13	1450	2	E	80								80
Ala di Stura	13	1450	3	F	8								8
Ala di Stura	8	533	103	G	117	1	47	0,2		0,2	121	0,2	150,6
Ala di Stura	8	576	12	H	41	1	7,5	0,2	45	0,2	121	0,2	73
Ala di Stura	8	576	117		90								112,2
Ala di Stura	8	576	116		90								106,2
Ala di Stura	8	576	115		90								107,2
Ala di Stura	10	332		L	227		7,5						228,5
Ala di Stura	10	507		M	65				4				65,8
Ala di Stura	10	508	1	N	182								182
Ala di Stura	10	508	2		13,4	13,4							
Leini	12	567	2	I	16								16
Leini	12	567	17		63	79	6						

STATO CONSERVATIVO DEI FABBRICATI

A. FABBRICATO "A"

Il fabbricato A si presenta in discreto stato di conservazione. La completezza degli impianti ne consente un immediato uso abitativo.

B. FABBRICATO “B”

Come già detto si tratta di una baita utilizzata in passato come alpeggio. Le sue condizioni conservative sono scarse non ha dotazioni impiantistiche ed è priva di finiture, pertanto non è utilizzabile a fini abitativi senza consistenti interventi di ristrutturazione.

C. FABBRICATO “C”

Come già detto si tratta di una baita utilizzata in passato come alpeggio. Le sue condizioni conservative sono scarse non ha dotazioni impiantistiche ed è priva di finiture, pertanto non è utilizzabile a fini abitativi senza consistenti interventi di ristrutturazione.

D. FABBRICATO “D”

Si tratta di una baita non utilizzata. Le sue condizioni conservative sono scarse non ha dotazioni impiantistiche ed è priva di finiture, pertanto non è utilizzabile a fini abitativi senza consistenti interventi di ristrutturazione.

E. FABBRICATO “E”

Le condizioni conservative sono discrete per la tipologia di fabbricato.

F. FABBRICATO “F”

Le condizioni conservative sono discrete per la tipologia di fabbricato.

G. FABBRICATO “G”

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Non è dotato di impianto di riscaldamento. Le attuali condizioni lo rendono idoneo per occupazione saltuaria nel periodo estivo.

H. FABBRICATO “H”

Lo stato di conservazione è buono. Gli appartamenti sono fruibili senza necessità di esecuzione di lavori manutentivi. Sono tutti dotati di riscaldamento con stufe a legna e produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrici o a gas. Gli impianti elettrici sono funzionanti. Tutti gli appartamenti risultano arredati.

I. IMMOBILE “I”

L'appartamento e gli accessori pertinenziali (cantina e box auto) sono in ottimo stato di conservazione poiché il fabbricato è di recente costruzione. L'appartamento risulta essere allo stato grezzo e necessità di intervento di completamento per un suo utilizzo.

J. FABBRICATO “L”

L'edificio si presenta in discrete condizioni manutentive e di conservazione e può essere utilizzato a fini abitativi.

K. FABBRICATO "M"

Il fabbricato è in mediocre stato manutentivo, può essere utilizzato a fini abitativi occupazione saltuaria nel periodo estivo.

PARTI COMUNI

A. FABBRICATO "A"

Non sono presenti parti comuni.

B. FABBRICATO "B"

Non sono presenti parti comuni.

C. FABBRICATO "C"

Non sono presenti parti comuni.

D. FABBRICATO "D"

Non sono presenti parti comuni.

E. FABBRICATO "E"

Non sono presenti parti comuni.

F. FABBRICATO "F"

Non sono presenti parti comuni.

G. FABBRICATO "G"

Non sono presenti parti comuni.

H. FABBRICATO "H"

Dispone di vano scala comune alle varie unità disposte sui diversi livelli. Tale vano non è comunque censito come bene comune.

I. IMMOBILE "I"

L'appartamento ricade all'interno cdi condominio. Gli spazi comuni sono costituiti dalle aree di manovra dell'autorimessa, dai corridoi di distribuzione alle cantine, dagli accessi, dal vano scala, dalla centrale termica e dai vani tecnici, il tutto identificato catastalmente come sub 1.

J. FABBRICATO "L"

Dispone di cortile comune con il fabbricato M costituito dall'area urbana N distinta catastalmente al catasto fabbricati al foglio n. 10 part. 508 sub 1 e 2.

K. FABBRICATO "M"

Dispone di cortile comune con il fabbricato L costituito dall'area urbana N distinta catastalmente al catasto fabbricati al foglio n. 10 part. 508 sub 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A. FABBRICATO "A"

- Fondazioni miste;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura mista;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame e laterizio con finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Pavimentazione interna: ceramiche;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

B. FABBRICATO "B"

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura in pietra;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame senza intonaco e senza tinteggiature;
- Pavimentazione interna: assenti;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti.

C. FABBRICATO "C"

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud ed ovest;
- Strutture verticali: muratura in pietra;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame senza intonaco e senza tinteggiature;
- Pavimentazione interna: assenti;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;

- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti.

D. FABBRICATO “D”

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura in pietra;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame con intonaco e senza tinteggiature;
- Pavimentazione interna: assenti;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti.

E. FABBRICATO “E”

- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: legno;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: lamiera.

F. FABBRICATO “F”

- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: legno e muratura;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: lamiera.

G. FABBRICATO “G”

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud, ovest;
- Strutture verticali: muratura mista;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame e laterizio con finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Pavimentazione interna: ceramiche;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico.

H. FABBRICATO “H”

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura mista;
- Copertura: a falde in legno;

- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame con finitura ad intonaco e tinteggiatura solo sul lato interno, lato esterno con pietra a vista;
- Pavimentazione interna: ceramiche e legno;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con stufe a legna.

I. IMMOBILE “I”

- Fondazioni in cemento armato in opere a platea;
- Esposizione: sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: cemento armato con tamponamenti in muratura a cassavuota;
- Copertura: cemento armato in opera isolata;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti interne: tramezzature in laterizio con finitura ad intonaco;
- Pavimentazione interna: assente;
- Infissi esterni: porte e finestre ad ante al battente in legno con vetrocamera;
- Porte interne: assenti;
- Impianto elettrico: mancante di frutti e placche;
- Idrico-sanitario: mancante dei sanitari e rubinetterie;
- Impianto termico: completo con riscaldamento a pavimento centralizzato.

J. FABBRICATO “L”

- Fondazioni miste;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura mista;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura portante mista con finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Pavimentazione interna: ceramiche;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico .

K. FABBRICATO “M”

- Fondazioni miste;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura mista;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento;
- Pareti esterne ed interne: muratura portante mista con finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Pavimentazione interna: ceramiche;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre ad ante al battente in legno;

- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico .

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da relazione del custode giudiziario del 27/01/2023, durante il sopralluogo congiunto non è stata riscontrata l'occupazione degli immobili da parte di terzi. Si ritiene che il fabbricato H possa essere stato utilizzato nel periodo estivo in considerazione della presenza di effetti personali e biancheria nelle varie unità che lo costituiscono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienze relative agli immobili nel Comune di Ala Di Stura

A. Foglio 8 Particelle 576 Sub. 12 - 576 Sub. 115 (ex subb.5-6) - 576 Sub. 116 (ex sub.7-8) - 576 Sub. 117 (ex subb.9-10) - 278 - 303 - 304 - 306 e Foglio 13 Particelle 772 - 773 - 774 - 987.

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Ala Di Stura Foglio 8 Particella 576 Sub. 12 Particella 576 Sub. 115 Particella 576 Sub. 116 Particella 576 Sub. 117 , Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA Foglio 13 Particella 772 Particella 773 Particella 774 Particella 987, Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA Foglio 8 Particella 278 Particella 303 Particella 304 Particella 306 è pervenuta per atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione del 15/05/2018 Numero di repertorio 6968/5040 Notaio MOLINO GIUSEPPE Sede PIOSSASCO (TO) trascritto il 22/05/2018 nn. 20389/14417 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

Foglio 13 Particelle 772 - 773 - 774 - 987

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Foglio 13 Particelle 772 - 773 - 774 - 987 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nato **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 26/05/2006 al Numero di repertorio 48/312 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 21/08/2006 ai NN. 44956/28179 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 15/12/2008 ai mi. 58383/37429 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio Gianelli Giuseppe Sede TORINO del 26/11/2008

A **** Omissis **** la quota intera di nuda proprietà è pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** e ivi deceduto il 22.11.1967 den. UR Lanzo Torinese n.91 vol. 363. trascritta il 4.6.1968 nn. 25122/18601 devoluta per testamento olografo del 21.2.1967 reg. Torino il 15.12.1967 n.32134 vol.1088.

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****; Ved. **** Omissis **** nata **** Omissis **** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1980 - UR Sede CIRIE' (TO) Registrazione Volume 125 n. 54 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 18484 in atti dal 10/04/1987

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

Foglio 8 Particelle 576 Sub. 5 - 576 Sub. 6 - 576 Sub. 7 - 576 Sub. 8 - 576 Sub. 9 - 576 Sub. 10 576 Sub. 12, Foglio 8 Particelle 278 - 303 Particella 304 Particella 306 A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili, Ala Di Stura Foglio 8 Particelle 576 Sub. 5 - 576 Sub. 6 - 576 Sub. 7 - 576 Sub. 8 - 576 Sub. 9 - 576 Sub. 10 - 576 Sub. 12, Foglio 8 Particelle 278 - 303 - 304 - 306 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto **** Omissis **** registrata il 13/06/2016 al Numero di repertorio 2617/9990 TORINO 1, trascritta il 18/10/2016 ai NN. 41009/27328 devoluta per legge Risulta trascritta in data 22/05/2018 ai nn. 20390/14418 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nata **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Molino Giuseppe Sede PIOSSASCO (TO) del 15/05/2018 A **** Omissis **** la quota intera di piena proprietà è pervenuta per i seguenti atti:

per la particella 278

- divisione a stralcio del 01/02/1996 Pubblico ufficiale A. GRANAGLIA Sede LANZO TORINESE (TO) Repertorio n. 40384 - UR Sede CURIE' (TO) Registrazione n. 124 registrato in data 20/02/1996 trascritto il 20/02/1996 nn. 5004/3540 - per la quota di 1/2, successione in morte di **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** ed ivi deceduta il **** Omissis **** UR di Lanzo Torinese il 9.4.1969 n.98 vol.366 devoluta per legge trascritta il 10.9.1969 nn.44734/32910.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

per le altre particelle

- divisione del 24.5.1964 notaio Mario Muzzi di Tornio rep.11281/5874 trascritto il 18.8.1964 nn.22194/17278

-per la quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà successione in morte di **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 21.1.1881 e deceduto ad **** Omissis **** den. UR Lanzo Torinese n.93 vol.348 trascritta il 9.5.1962 nn.18568/15001 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** ed ivi deceduta il **** Omissis **** UR di Lanzo Torinese il 9.4.1969 n.98 vol.366 devoluta per legge trascritta il 10.9.1969 nn.44734/32910.

B. Foglio 8 Particella 533 Subalterno 1 graffate Foglio 8 Particella 583 (ora 533/103)

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Ala Di Stura Foglio 8 Particella 533 Subalterno 1 graffate Foglio 8 Particella 583 **(ora 533/103)**, era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 13/06/2016 al Numero di repertorio 2617/9990 TORINO 1, trascritta il 18/10/2016 ai NN. 41009/27328 devoluta per legge Risulta trascritta in data 22/05/2018 ai nn. 20390/14418 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****

****nascente da atto Notaio Molino Giuseppe Sede PIOSSASCO (TO) del 15/05/2018

A **** Omissis **** la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 1.2.1996 notaio Andrea Granaglia di Lanzo Torinese trascritto il 20/02/1996 nn. 5004/3540 in comproprietà con **** Omissis ****

C. Foglio 13 Particella 1402 (ex 921) Particella 1403 (ex 921) Particella 885 Particella 946

**** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili Ala Di Stura Foglio 13 Particella 1402 Particella 1403 Particella 885 Particella 946 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 13/06/2016 al Numero di repertorio 2617/9990 TORINO 1, trascritta il 18/10/2016 ai NN. 41009/27328 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 22/05/2018 ai mi. 20390/14418 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Molino Giuseppe Sede PIOSSASCO (TO) del 15/05/2018

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA Foglio 13 Particella 1402 Particella 1403 Particella 885 Particella 946 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nato **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 26/05/2006 al Numero di repertorio 48/312 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 21/08/2006 ai NN. 44956/28179 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 15/12/2008 ai nn. 58383/37429 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** ****nascente da atto Notaio Gianelli Giuseppe Sede TORINO del 26/11/2008

A **** Omissis **** e **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/1983 Pubblico ufficiale LUCIANO PROST Sede LANZO TORINESE (TO) Repertorio n. 160178 - UR Sede CIRIE' (TO) Registrazione n. 4119 registrato in data 01/12/1983 -trascritto il 02/12/1983 nn. 25736/20872 da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

D. Foglio 10 Particelle 332 - 507 - 508 Sub. 1 - 508 Sub. 2 - 330

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Ala Di Stura Foglio 10 Particella 332 Particella 507 Particella 508 Sub. 1 Particella 508 Sub. 2, Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA. Foglio 10 Particella 330 è pervenuta per atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione del 26/11/2008 Numero di repertorio 126417/31684 Notaio GIANELLI GIUSEPPE Sede TORINO trascritto il 15/12/2008 nn. 58381/37427 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Ala Di Stura Foglio 10 Particelle 332 - 507 - 508 Sub. 1 -

508 Sub. 2, Foglio 10 Particella 330, era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 26/05/2006 al Numero di repertorio 48/312 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 21/08/2006 ai NN. 44956/28179 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 15/12/2008 ai nn. 58383/37429 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Gianelli Giuseppe Sede TORINO del 26/11/2008

A **** Omissis **** la quota intera di nuda proprietà è pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** e ivi deceduto il **** Omissis **** den. UR Lanzo Torinese n.91 vo1363. trascritta il 4.6.1968 nn.25122/18601 devoluta per testamento olografo del 21.2.1967 reg. Torino il 15.12.1967 n.32134 vol.1088.

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****; Ved **** Omissis **** nata a **** Omissis **** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1980 - UR Sede CIRIE' (TO) Registrazione Volume 125 n. 54 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 18484 in atti dal 10/04/1987

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** (TO) Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il 31/12/2000 registrata il 16/05/2001 al Numero di repertorio 8/1075 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 16/09/2002 ai NN. 38192/26503 devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

- E. Foglio 13 Particelle 1407 - 790 Sub. 3 - 790 Sub. 1 - 790 Sub. 4 - 790 Sub. 2 - 790 Sub. 6, Foglio 11 - 108 - 111 - 114 - 122 - 123 - 124 - 125 - 127 - 129 - 130 - 181 - 187 - 190 - 197 - 211 (ora 672) - 212 - 215 (ora 671) - 216 - 286 - 300 - 517 - 518 - 523 - 58 - 1319 (ora 1464) - 1397 - 1398 - 1399 - 788 (soppressa ed unita alla particelle 787) - 814 - 815 - 816 - 817 - 826 - 827 - 873 - 787 - 877 - 879 - 882 - 883 - 884 - 920 (ora 1450/2-3) - 935 - 937 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 947 - 948 - 979

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Ala Di Stura Foglio 13 Particelle 1407 - 790 Sub. 3 - 790 Sub. 1 - 790 Sub. 4 - 790 Sub. 2 - 790 Sub. 6, Foglio 11 - 108 - 111 - 114 - 122 - 123 - 124 - 125 - 127 - 129 Particella 130 - 181 - 187 - 190 - 197 - 211 - 212 - 215 - 216 - 286 - 300 - 517 - 518 - 523 - 58, Foglio 13 Particelle 1319 (ora 1464) - 1397 - 1398 - 1399 - 814 - 815 - 816 - 817 - 826 - 827 - 873 - 787 - 877 - 879 - 882 - 883 - 884 - 920 - 935 - 937 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 947 - 948 - 979 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 26/05/2006 al Numero di repertorio 48/312 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 21/08/2006 ai NN. 44956/28179 devoluta per legge
Risulta trascritta in data 15/12/2008 ai nn. 58383/37429 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nato il 21/11/1921 a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Gianelli Giuseppe Sede TORINO del 26/11/2008

Geom. Andrea Roma

Via Canonico Maffei 58/13

10077 – San Maurizio Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

per Ala Di Stura Foglio 13 Particelle 1407 (ex 986) - 790 Sub. 3 - 790 Sub. 1 - 790 Sub. 4 - 790 Sub. 2 - 790 Sub. 6 (al catasto terreni censito con la particella 790)

A **** Omissis **** la quota intera di nuda proprietà e 'pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** e ivi deceduto il **** Omissis **** den. UR Lanzo Torinese n.91 vol363. trascritta il 4.6.1968 nn.25122/18601 devoluta per testamento olografo del 21.2.1967 reg. Torino il 15.12.1967 n.32134 vol.1088.

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****; Ved **** Omissis **** nata a **** Omissis **** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1980 - UR Sede CIRIE' (TO) Registrazione Volume 125 n. 54 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 18484 in atti dal 10/04/1987

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

per ALA DI STURA Foglio 11 Particelle 108 - 111 - 114 - 122 - 123 - 124 - 125 - 127 - 129 - 130 - 181 - 187 - 190 - 197 - 211 - 212 - 215 - 216 - 286 - 300 - 517 - 518 - 523 - 58

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale è pervenuta per i seguenti atti:

-atto di divisione del 26/01/1998 Numero di repertorio 123239/13338 Notaio SEBASTIANELLI OSCAR Sede TORINO trascritto il 13/02/1998 nn. 4902/3848 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

-la quota pari a 1/3 di piena proprietà bene personale è pervenuta per atto di compravendita del 26/01/1998 Numero di repertorio 123239/13338 Notaio SEBASTIANELLI OSCAR Sede TORINO trascritto il 13/02/1998 nn. 4901/3847 da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 16/12/1997 al Numero di repertorio 3/980 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 15/05/1998 ai NN. 15712/11639 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 15/12/2008 ai nn. 58382/37428 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede sig. **** Omissis **** nascente da atto Notaio Gianelli Giuseppe Sede TORINO del 26/11/2008

per Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA Foglio 13 Particelle 1319 (ora 1464) - 1397 - 1398 - 1399 - 814 - 815 - 816 - 817 - 826 - 827 - 873 - 787 - 877 - 879 - 882 - 883 - 884 - 920 - 935 - 937 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 947 - 948 - 979

A **** Omissis **** la quota intera di nuda proprietà e pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** e ivi deceduto il **** Omissis **** den. UR Lanzo Torinese n.91 vol363. trascritta il 4.6.1968 nn.25122/18601 devoluta per testamento olografo del 21.2.1967 reg. Torino il 15.12.1967 n.32134 vol.1088.

Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****; Ved **** Omissis **** nata a **** Omissis **** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del

02/05/1980 - UR Sede CIRIE' (TO) Registrazione Volume 125 n. 54 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 18484 in atti dal 10/04/1987

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

F. Foglio 13 Particella 880 Particella 881

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Ala Di Stura Sezione ALA DI STURA Foglio 13 Particella 880 Particella 881 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/2005 Numero di repertorio 12695/5504 Notaio BELIGNI SANDRA Sede TORINO trascritto il 26/01/2006 nn. 4270/2773 da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

Ai venditori la quota intera di piena proprietà era così pervenuta:

Ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 3/18 ciascuno:

- per successione, in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 12/12/1998 al Numero di repertorio 32/1006 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 07/06/1999 ai NN. 20312/13109 devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

- per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 12/12/1998 al Numero di repertorio 29/1006 UFFICIO REGISTRO, trascritta il 19/05/1999 ai NN. 17511/11399 devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

- per successione, in morte di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 12/12/1998 al Numero di repertorio 27/1006 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 07/06/1999 ai NN. 20310/13107 devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

A **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 2/18 ciascuno:

per successione, in morte di **** Omissis **** Nato **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 13/03/2000 al Numero di repertorio 32/1041 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 15/01/2001 ai NN. 1954/1343 devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

per successione, in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis **** registrata il 06/04/2005 al Numero di repertorio 14/1177 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 14/02/2006 ai NN. 7690/4803 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

Provenienze degli immobili nel Leini

G. Foglio 12 Particelle 567 Sub. 2 - 567 Sub. 17 (derivanti dalle particelle 9/1-2-3 per demolizione e ricostruzione)

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Leini Foglio 12 Particella 567 Sub. 2 Particella 567 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 01/03/2016 Numero di repertorio 2996/2394 Notaio NAPOLITANO LUCIA Sede RIVOLI (TO) trascritto il 02/03/2016 nn. 7297/4875 da potere di **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

A**** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Leini Foglio 12 Particella 9 Sub. 1 Particella 9 Sub. 2 Particella 9 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 16/03/2011 Numero di repertorio 21204/8676 Notaio D'ALIA BARBARA Sede RIVOLI (TO) trascritto il 13/04/2011 nn. 14938/9476 da potere di **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

A **** Omissis **** CON UNICO SOCIO, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Leini Foglio 12 Particella 9 Sub. 1 Particella 9 Sub. 2 Particella 9 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 27/02/2007 Numero di repertorio 18544/5396 Notaio MACCARONE SANTINO FRANCESCO Sede TORINO trascritto il 09/03/2007 nn. 12881/7662 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Leini Foglio 12 Particella 9 Sub. 1 Particella 9 Sub. 2 Particella 9 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 09/07/1996 Numero di repertorio 92291 Notaio GIORDANO FEDERICO Sede TORINO trascritto il 22/07/1996 nn. 20209/14272 da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

Dall'analisi comparata della certificazione agli atti e gli aggiornamenti ipotecari svolti sussiste la continuità delle trascrizioni; relativamente a diverse unità (meglio descritte nella relazione notarile agli atti) viene evidenziata la mancanza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità: sul punto va osservato come dalla data del decesso alla data del pignoramento siano trascorsi oltre vent'anni. Limitatamente agli immobili in Ala di Stura (TO), censiti al catasto al Foglio 13, particelle 880 e 881 (terreni), si evidenzia come la provenienza successiva in favore di alcuni dei danti causa (nello specifico **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), per la quota di 2/8 ciascuno derivi dal Sig. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis **** (e pertanto entro i venti anni dalla trascrizione del pignoramento) in assenza di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il 18/02/2010 ai nn. 6513/1140 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Capitale € 546491,73 - Totale € 300000,00

Oltre ad altri, riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura oggetto della presente relazione

- o Foglio 10 particella 330
- o Foglio 11 particelle 58-108-111-114-122-123-124-125-127-129-130-181-187-190-197-211-212-216-286-300-517-518-523
- o Foglio 13 particelle 1407-772-773-774-814-815-816-817-826-827-873-877-879-882-883-884-935-937-939-940-941-942-943-944-945-947-948-979-987-1397-1398-1399-790 sub 1-2-3-4-6-787-885-946-1402-1403

- Ipoteca volontaria iscritta a Torino2 il 29/07/2010 ai nn. 31972/6729 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Capitale € 150000,00 – Totale € 180000,00

Riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura Foglio 8 particella 576 sub 12-115-116-117. Al momento dell'iscrizione gli identificativi dei subalterni catastali erano 5-6-7-8-9-10-12

- Pignoramento immobiliare trascritto a Torino2 il 12/10/2010 ai nn. 40651/25997 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Dalla relazione del Custode Giudiziario si evince che tale formalità è relativa a una procedura estinta;
- Ipoteca volontaria iscritta a Torino2 il 18/07/2011 ai nn. 30471/5963 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sugli immobili in Leinì. Gli immobili colpiti all'iscrizione sono in parte stati liberati con annotazioni successive. Non risultano presentate annotazioni che liberino gli immobili oggetto della presente relazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il 09/03/2017 ai nn. 9560/1579 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sugli immobili in Leinì.

Capitale €100000,00 – Totale 100000,00

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il € ai nn. 41504/7477 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante su parte degli immobili in Lein.

Capitale € 907,76 – Totale € 1800,00

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il 23/09/2020 ai nn. 31451/5437 a favore di **** Omissis **** (creditore precedente) contro **** Omissis ****. Riguarda gli immobili oggetto di perizia.

Capitale € 131532,00 – Totale € 131532,00

- Ipoteca giudiziale iscritta a Torino2 il 24/11/2020 ai nn. 41170/7020 a favore di **** Omissis **** (creditore precedente) contro **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto di perizia.

Capitale € 60000,00 – Totale € 60000,00

Trascrizioni

- **Assegnazione divisionale a conto futura divisione**



Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

N. 37428/58381 trascritto a Torino il 15/12/2008
Repertorio 126417/31684 del 26/11/2008
A **** Omissis **** e **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****
Oltre ad altri, riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura oggetto della presente relazione
Foglio 10 particelle 507-508 sub 1-2; 330.

- **Verbale di pignoramento immobili**

N. 40651/25997 trascritto a Torino il 12/10/2010

Repertorio 23849

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

Contro **** Omissis ****

Oltre ad altri, riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura oggetto della presente relazione

- Foglio 10 particella 330
- Foglio 11 particelle 58-108-111-114-122-123-124-125-127-129-130-181-187-190-197-216-286-300-517-518-523-212
- Foglio 13 particelle 1407-772-773-774-814-815-816-817-826-827-873-877-879-882-883-884-935-937-939-940-941-942-943-944-945-947-948-979-987-1397-1398-1399-790 sub 1-2-3-4-6-787-885-946-1402-1403.

- **Decreto di trasferimento immobili**

N. 42/69 trascritto a Torino il 05/01/2016

Repertorio 1463/2010

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

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

Oltre ad altri, riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura Foglio 13 particella 1407

- **Preliminare di compravendita**

33796/50771 trascritto il 20/12/2016

Repertorio 3861/3170 del 02/12/2016

Riguarda gli immobili in Leini

- **Assegnazione divisionale a conto futura divisione**

N. 14417/20389 trascritto a Torino il 22/05/2018

Repertorio 126417/31684 del 26/11/2008

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

Contro **** Omissis ****

Oltre ad altri, riguarda i seguenti immobili in Ala di Stura oggetto della presente relazione

- Foglio 8 particelle 576 sub 115-116-117-11
- Foglio 13 particelle 772-773-774-987-278-303-304-306

- **Verbale di pignoramento immobili**

N. 37482/27320 trascritto a Ivrea il 05/08/2022

Repertorio 3421

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

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Riguarda tutti gli immobili oggetto della presente relazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

A. FABBRICATO “A”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, sono state fornite le seguenti pratiche:

- Pratica 241 per ricostruzione del fabbricato con parere favorevole del 04/01/1970.

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale allegato alla suddetta pratica si rilevano difformità relative alle aperture in facciata che risultano invece correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali. Dovrà quindi essere presentata S.C.I.A. per la regolarizzazione delle difformità di facciata.

Non sono state consegnate pratiche relative alla costruzione dei box auto al piano terreno posti in adiacenza al fabbricato. Tali box non erano rappresentati nell'elaborato grafico della pratica di cui sopra, pertanto se ne presume la costruzione in data successiva. Risultano tuttavia censiti correttamente al catasto fabbricati. Dovrà essere presentata istanza di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione dei suddetti volumi.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

B. FABBRICATO “B”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

C. FABBRICATO “C”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

D. FABBRICATO “D”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E. FABBRICATO “E”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

F. FABBRICATO “F”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

G. FABBRICATO “G”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

H. FABBRICATO “H”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile la cui data di costruzione può essere senza dubbio antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta correttamente censito al catasto fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

I. IMMOBILE “I”

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leini, sono state fornite le seguenti pratiche:

- Permesso di costruire 299/06 del 01/07/2011
- Denuncia di inizio attività in sanatoria del 16/03/2015 pratica 42/15 integrata con S.C.I.A. in sanatoria in data 04/05/2015 prot. n. 8768.

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale allegato alla suddetta S.C.I.A. 42/15 non si rilevano difformità. Dovrà tuttavia essere presentata C.I.L.A per le opere di completamento delle finiture.

E' da evidenziare come l'appartamento ricada in un complesso residenziale per la realizzazione del quale era stata prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. IL progetto originario delle opere di urbanizzazione a scomputo è stato poi sostituito dal Permesso di Costruire 150bis/15 del 27/07/2017. Il Comune di Leini riferisce che le opere previste non sono mai state collaudate e pertanto non è mai stata eseguita la verifica sulla eventuale necessità di corrispondere un conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Devono inoltre ancora essere cedute le aree previste in dismissione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

J. FABBRICATO "L"

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, sono state fornite le seguenti pratiche:

- Pratica 743 per miglioramento igienico funzionale del fabbricato con rilascio di concessione edilizia in data 28/06/1994;
- Pratica S.C.I.A. 529 del 13/10/2016 per rifacimento tetto, sostituzione serramenti, modifiche interne e ritinteggiatura facciate del fabbricato. Tale pratica prevedeva anche opere da eseguirsi sul fabbricato M.

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale allegato alla suddetta pratica non si rilevano difformità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

K. FABBRICATO "M"

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala di Stura, sono state fornite le seguenti pratiche:

- Pratica 45 per riparazione e sopraelevazione del fabbricato con rilascio di nulla osta in data 12/02/1962;
- Pratica S.C.I.A. 529 del 13/10/2016 per rifacimento tetto, sostituzione serramenti, modifiche interne e ritinteggiatura facciate del fabbricato. Tale pratica prevedeva anche opere da eseguirsi sul fabbricato L. Non risulta essere stato eseguito il rifacimento della copertura previsto.

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale allegato S.C.I.A. 529 si rileva il mancato rifacimento della copertura così come previsto nell'elaborato 2 della suddetta pratica.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unico fabbricato costituito in condominio è quello ove ricade il fabbricato I sito nel Comune di Leini. A seguito di richiesta, l'amministratore di condominio **** Omissis **** ha comunicato al

sottoscritto a mezzo P.E.C. in data 13/02/2023 che risulta esservi un debito da parte del Sig. **** Omissis **** di euro 13.421,30 a consuntivo 2021/2022 e a preventivo per l'anno 2022/2023 di euro 761,84 per mancato pagamento delle spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come detto nella sezione "Incarico", per il compendio di immobili oggetto di perizia è stata prevista la formazione di lotti.

Si procede ora alla stima dei singoli immobili suddivisi per fabbricati e terreni, i cui singoli valori saranno poi raggruppati nella successiva formazione dei lotti secondo lo schema definito in sede di udienza.

A. STIMA DEI FABBRICATI

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà secondo quanto meglio dettagliato nella sezione "Consistenza fabbricati".

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Al fine della valutazione dei beni, sono state assunte informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Una volta individuati i valori OMI di riferimento e le superfici commerciali dei singoli fabbricati, si procede con l'attribuzione del valore di stima dei beni.

Il valore è stato stimato sulla base delle seguenti considerazioni:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che possono influenzare la stima.

Il valore nominale unitario viene ricavato attraverso la formula:

$$ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$$

dove:

- $ValOMI_{min}$ è il Valore di mercato minimo
- $ValOMI_{max}$ è il Valore di mercato massimo
- K è il coefficiente relativo all'immobile che viene calcolato sulla base del taglio di superficie e del livello del piano così come previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.

Infine, al valore normale finora calcolato, occorrerà applicare un ulteriore efficiente, nello specifico il coefficiente di adeguamento categoria catastale di appartenenza dell'immobile. dovuto alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Il coefficiente è pari a 0 (zero) per tutte le categorie, tranne che per:

- Categoria catastale A/4 (abitazione popolare), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,05.

- Categoria catastale A/5 (abitazione ultrapopolare), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,10.
- Categoria catastale A/6 (abitazione rurale), corrispondente ad abitazione economica OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,20.
- Categoria catastale A/8 (ville), corrispondente a ville e villini OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,10.
- Categoria catastale A/9 (castelli, palazzi storici), corrispondente ad abitazioni signorili OMI. Il coefficiente correttivo è pari a 1,50.

Qualora mancasse una specifica quotazione OMI per una categoria e una zona specifica, si userà la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più analoga, a cui andrà applicato un ulteriore coefficiente correttivo e pari a:

- da ville e villini ad abitazioni civili: coefficiente correttivo 1,20;
- da abitazioni tipiche ad abitazioni economiche: coefficiente correttivo 1,20;- da box a posto auto coperto: coefficiente correttivo 1,20;
- da post auto coperto a posto auto scoperto: coefficiente correttivo 1,20.

Il valore dell'immobile viene ricavato applicando la formula:

Valore unitario x Superficie commerciale x Coefficiente dell'immobile

Il coefficiente dell'immobile viene stabilito sulla base delle caratteristiche del bene, nello specifico si sono utilizzati le seguenti tipologie di coefficienti:

- Stato locativo;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Riscaldamento;
- Vetustà (età dell'immobile)

Per ciascuna caratteristica si sono assunti i seguenti valori ove applicabili alla specificità dell'immobile:

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locate a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Necessità di ristrutturazione pesante	-25%
Necessità di ristrutturazione leggera	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Nuova costruzione	+15%

LUMINOSITA' COEFFICIENTE DI MERITO

LUMINOSITA' COEFFICIENTE DI MERITO

Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente Luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA COEFFICIENTE DI MERITO

Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10,00%

ETA' EDIFICIO OTTIMO STATO NORMALE SCADENTE

1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO COEFFICIENTE DI MERITO

Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Si riporta nella pagina seguente la tabella di determinazione del valore degli immobili.



Dati identificativi				Denominazione del fabbricato nella perizia	Superficie convenzionale complessiva	Categoria catastale	Valore OMI minimo	Valore OMI massimo	Tipologia OMI	Fattore K1	Fattore K2	Fattore K K = (K1+3*K2) / 4	Valore unitario medio	Coefficiente di categoria	Valore normale unitario a mq	Coefficiente correttivo						Valore normale unitario a mq	Valore normale dell'immobile
Comune	Foglio	Part.	Sub.													mq	Conservazione	Luminosità	Esposizione	Anzianità	Riscaldamento		
Ala di Stura	13	790	1	A	36	C/6	€ 360,00	€ 540,00	C/6	1,0	0,2	0,4	€ 432,00	1	€ 432,00	-10%	0%	0%	0%	0%	90%	€ 388,80	€ 13 996,80
Ala di Stura	13	790	2		38	C/2	€ 360,00	€ 540,00	C/6	1,0	0,2	0,4	€ 432,00	1	€ 432,00	-10%	0%	0%	0%	0%	90%	€ 388,80	€ 14 774,40
Ala di Stura	13	790	3		24	C/6	€ 360,00	€ 540,00	C/6	1,0	0,2	0,4	€ 432,00	1	€ 432,00	-10%	0%	0%	0%	0%	90%	€ 388,80	€ 9 331,20
Ala di Stura	13	790	4		96,8	A/2	€ 420,00	€ 630,00	A/2	0,5	0,4	0,425	€ 509,25	1	€ 509,25	-10%	0%	5%	0%	5%	100%	€ 509,25	€ 49 295,40
Ala di Stura	13	790	6		27	C/2	€ 360,00	€ 540,00	C/6	1,0	0,2	0,4	€ 432,00	1	€ 432,00	-10%	0%	0%	0%	0%	90%	€ 388,80	€ 10 497,60
Ala di Stura	11	671		B	75	A/4	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,5	0,4	0,425	€ 509,25	1	€ 509,25	-25%	-5%	10%	-15%	-5%	60%	€ 305,55	€ 22 916,25
Ala di Stura	11	672		C	51	A/4	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,8	0,3	0,425	€ 509,25	1	€ 509,25	-25%	-5%	10%	-15%	-5%	60%	€ 305,55	€ 15 583,05
Ala di Stura	13	787		D	102,8	A/4	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,5	0,3	0,35	€ 493,50	1	€ 493,50	-25%	-5%	0%	-15%	-5%	50%	€ 246,75	€ 25 365,90
Ala di Stura	8	533	103	G	150	A/4	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,3	0,3	0,3	€ 483,00	1	€ 483,00	-10%	-5%	-5%	-15%	-5%	60%	€ 289,80	€ 43 470,00
Ala di Stura	8	576	12	H	55,6	A/3	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,8	0,2	0,35	€ 493,50	1	€ 493,50	-10%	5%	5%	0%	-5%	95%	€ 468,83	€ 26 066,67
Ala di Stura	8	576	117		112,2	A/3	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,5	0,8	0,725	€ 572,25	1	€ 572,25	-10%	5%	5%	0%	5%	105%	€ 600,86	€ 67 416,77
Ala di Stura	8	576	116		106,2	A/3	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,5	0,5	0,5	€ 525,00	1	€ 525,00	-10%	5%	5%	0%	5%	105%	€ 551,25	€ 58 542,75
Ala di Stura	8	576	115		107,2	A/3	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,5	0,4	0,425	€ 509,25	1	€ 509,25	-10%	5%	5%	0%	5%	105%	€ 534,71	€ 57 321,18
Ala di Stura	10	332		L	228,5	A/3	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,0	0,4	0,3	€ 483,00	1	€ 483,00	-10%	0%	5%	0%	5%	100%	€ 483,00	€ 110 365,50
Ala di Stura	10	507		M	65,8	A/4	€ 420,00	€ 630,00	A/3	0,8	0,3	0,425	€ 509,25	1	€ 509,25	-10%	0%	5%	0%	5%	100%	€ 509,25	€ 33 508,65
Leini	12	567	2	I	16	C/6	€ 590,00	€ 890,00	C/6	1,0	0,0	0,25	€ 665,00	1	€ 665,00	15%	0%	5%	0%	0%	120%	€ 798,00	€ 12 768,00
Leini	12	567	17		80	A/2	€ 1 000,00	€ 1 500,00	A/2	0,5	0,4	0,425	€ 1 212,50	1	€ 1 212,50	15%	5%	5%	0%	2%	127%	€ 1 539,88	€ 123 190,00

Valore totale € 694 410,12



Dalla stima effettuata secondo le modalità precedentemente descritte, sono stati esclusi i fabbricati E, F e l'area urbana N. I fabbricati E ed F sono infatti delle tettoie di scarso valore a cui si ritiene di attribuire un valore a corpo di euro 5000,00.

All'area urbana N si attribuisce invece il valore unitario di €/mq 5,5 desunto dalla tabella dei valori ai fini ICI del Comune di Ala di Stura per le aree a verde privato. Il valore complessivo dell'area urbana N è pertanto di mq 195,4 x €/mq 5,5 = € 1074,70.

Il valore complessivo dei beni immobili censiti al catasto fabbricati ammonta pertanto a € **700484,82**.

Ai valori complessivi devono essere apportati adeguamenti e correzioni ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c.. Oltre a quanto sarà riportato nello specifico per ogni singolo lotto, in generale si fa presente che:

- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Il valore ottenuto con la stima applicato risulta complessivo della riduzione.
- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.
- *Oneri per lo stato di possesso.* Non risultano in essere contratti di locazione in quanto i beni sono posseduti esclusivamente dal proprietario.
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità.

B. STIMA DEI TERRENI

Il valore di mercato dei terreni con destinazione agricola è stato definito sulla base dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Torino – Regione agraria n. 3.

Per i terreni del foglio n. 13 part. 1399 sono invece stati adottati i valori unitari desunti dalla tabella dei valori ai fini ICI del Comune di Ala di Stura per le aree in cui ricadono in base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Si omette dalla valutazione il terreno di cui al foglio 13 part. 1407 poiché è stato oggetto di trasferimento.

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
18	Ala di Stura	11	58	bosco misto	1	172	2677	€ 46,04
19	Ala di Stura	11	108	prato	3	302	11105	€ 335,37
20	Ala di Stura	11	111	prato	3	1682	11105	€ 1 867,86
21	Ala di Stura	11	114	prato	3	1692	11105	€ 1 878,97
22	Ala di Stura	11	122	seminativo	2	325	11105	€ 360,91
23	Ala di Stura	11	123	bosco misto	2	904	2677	€ 242,00
24	Ala di Stura	11	124	bosco misto	3	364	2677	€ 97,44
25	Ala di Stura	11	125	prato	2	433	11105	€ 480,85
26	Ala di Stura	11	127	prato	3	854	11105	€ 948,37
27	Ala di Stura	11	129	prato	3	930	11105	€ 1 032,77
28	Ala di Stura	11	130	seminativo	2	263	11105	€ 292,06
29	Ala di Stura	11	181	prato	1	1180	11105	€ 1 310,39

30	Ala di Stura	11	187	prato	1	574	11105	€	637,43
31	Ala di Stura	11	190	prato	1	702	11105	€	779,57
32	Ala di Stura	11	197	bosco misto	1	186	2677	€	49,79
33	Ala di Stura	11	212	prato irriguo	2	76	13913	€	105,74
34	Ala di Stura	11	216	prato irriguo	2	416	13913	€	578,78
35	Ala di Stura	11	286	prato	2	970	11105	€	1 077,19
36	Ala di Stura	11	300	bosco misto	3	723	2677	€	193,55
37	Ala di Stura	11	517	prato	3	420	11105	€	466,41
38	Ala di Stura	11	518	seminativo	2	284	11105	€	315,38
39	Ala di Stura	11	523	prato	3	311	11105	€	345,37
40	Ala di Stura	13	814	prato irriguo	2	312	13913	€	434,09
41	Ala di Stura	13	815	prato irriguo	2	321	13913	€	446,61
42	Ala di Stura	13	816	bosco misto	2	284	2677	€	76,03
43	Ala di Stura	13	817	bosco misto	2	215	2677	€	57,56
44	Ala di Stura	13	826	bosco misto	2	208	2677	€	55,68
45	Ala di Stura	13	827	prato irriguo	2	631	13913	€	877,91
46	Ala di Stura	13	873	prato irriguo	2	1167	13913	€	1 623,65
47	Ala di Stura	13	877	prato irriguo	2	1230	13913	€	1 711,30
48	Ala di Stura	13	879	prato irriguo	2	356	13913	€	495,30
49	Ala di Stura	13	882	prato irriguo	2	580	13913	€	806,95
50	Ala di Stura	13	883	prato irriguo	2	623	13913	€	866,78
51	Ala di Stura	13	884	bosco misto	2	1209	2677	€	323,65
52	Ala di Stura	13	885	bosco misto	2	106	2677	€	28,38
53	Ala di Stura	13	935	prato irriguo	2	597	13913	€	830,61
54	Ala di Stura	13	937	prato irriguo	2	1190	13913	€	1 655,65
55	Ala di Stura	13	939	prato irriguo	2	1670	13913	€	2 323,47
56	Ala di Stura	13	940	bosco misto	2	130	2677	€	34,80
57	Ala di Stura	13	941	prato irriguo	2	1374	13913	€	1 911,65
58	Ala di Stura	13	942	bosco misto	2	520	2677	€	139,20
59	Ala di Stura	13	943	prato irriguo	2	146	13913	€	203,13
60	Ala di Stura	13	944	prato irriguo	2	296	13913	€	411,82
61	Ala di Stura	13	945	bosco misto	3	168	2677	€	44,97
62	Ala di Stura	13	946	prato irriguo	2	346	13913	€	481,39
63	Ala di Stura	13	947	bosco misto	3	173	2677	€	46,31
64	Ala di Stura	13	948	bosco misto	2	290	2677	€	77,63
65	Ala di Stura	13	979	bosco misto	2	262	2677	€	70,14
66	Ala di Stura	13	1397	prato	2	1494	11105	€	1 659,09
67	Ala di Stura	13	1398	prato	2	215	11105	€	238,76
69	Ala di Stura	13	1402	prato irriguo	2	1763	13913	€	2 452,86

70	Ala di Stura	13	1403	prato irriguo	2	169	13913	€	235,13
71	Ala di Stura	13	1464	prato	2	1537	11105	€	1 706,84
72	Ala di Stura	8	278	bosco misto	1	894	2677	€	239,32
73	Ala di Stura	8	303	prato	2	343	11105	€	380,90
74	Ala di Stura	8	304	bosco misto	2	292	2677	€	78,17
75	Ala di Stura	8	306	bosco misto	2	108	2677	€	28,91
76	Ala di Stura	13	772	bosco misto	2	249	2677	€	66,66
77	Ala di Stura	13	773	seminativo	2	948	11105	€	1 052,75
78	Ala di Stura	13	774	prato	2	988	11105	€	1 097,17
79	Ala di Stura	13	987	prato irriguo	2	540	13913	€	751,30
81	Ala di Stura	13	880	prato irriguo	2	629	13913	€	875,13
82	Ala di Stura	13	881	prato irriguo	2	993	13913	€	1 381,56
86	Ala di Stura	10	330	seminativo	1	50	11105	€	55,53
68	Ala di Stura	13	1399	prato	2	26	11	€	286,00

Valore totale terreni € 42062,96

arrotondato a € 42.000,00 (quarantaduemila/00)

B. LOTTO 1

Il lotto 1 è composto dai beni siti nel comune di Leini e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 17-1” e “Bene 17-2” costituenti l’immobile “I” identificato catastalmente al foglio 12, particella 567 sub 2 e sub 17.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17-1	80 mq	1.539,88 €/mq	123.190,00	100,00%	€ 123.190,00
Bene N° 17-2	16 mq	798,00 €/mq	12.768,00	100,00%	€ 12.768,00
Valore di stima:					€ 135.958,00

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell’art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Spese condominiali insolute.* Risultano esservi spese condominiali insolute per l’immobile sito nel Comune di Leini per complessivi euro 13421,30 a consuntivo 2021/2022 e di euro 761,84 a preventivo anni 2022/2023.
- *Oneri per l’ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 800,00 per l’ottenimento dell’APE degli immobili residenziali.
- *Oneri per la regolarizzazione urbanistica.* Dovranno essere predisposte le pratiche per il completamento del fabbricato così come dettagliato nell’articolo “Regolarità edilizia”. Per tali adempimenti si stima un costo di € 1.500,00.
- *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, l’unità “Fabbricato I” ricadente nel comune di Leini, si presenta allo stato grezzo, priva di alcuni elementi necessari al suo completo utilizzo, di cui invece le unità prese a riferimento per la determinazione del prezzo OMI sono complete, quali sanitari, rubinetteria, componenti dell’impianto elettrico. Si

provvede quindi alla determinazione del costo delle opere da eseguire per rendere commerciabili le suddette unità utilizzando il Prezziario della Regione Piemonte in edizione luglio 2022. Si precisa che i prezzi indicati sono comprensivi di IVA.

Nr	Tariffa	DESIGNAZIONE dei LAVORI	U.m.	Quantità	IMPORTI		
					unitario [2]	TOTALE	
Pavimentazioni							11
1	01.P07.B45.005	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in g ... o tipo antisdrucciolo Nei formati cm 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²	140.00		525.70	
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m²	140.00		
					31.66	4 432.40	
2	01.P07.B48.005	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine p ... i i pezzi speciali (angoli e spigoli) Nel formato cm 10x20	m	90.00			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m	90.00		
					12.16	1 094.40	
3	01.A12.B60.005	Posa in opera di zoccolino battiscopa levigati e lucidati ... tonaco sul bordo superiore Per una lunghezza di almeno m 2	m	90.00			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m	90.00		
					8.43	758.70	
4	01.A12.B70.005	Posa in opera di pavimento eseguito in piastrelle di gres ... tofondo o il rinzafo Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²	140.00			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m²	140.00		
					37.43	5 240.20	
Serramenti interni							4 309.05
29	01.A17.B60.055	Porte interne tamburate, aventi rivestimento sulle due fa ... ivestimento in compensato di In castagno (Castanea sativa)	m ²	7.56			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m²	7.56		
					515.13	3 894.38	
30	01.A17.B70.005	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pa ... tate su chianbrane o telarone In qualsiasi tipo di legname	m ²	7.56			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m²	7.56		
					54.85	414.67	
Impianto idrico sanitario							2 541.90
5	01.A12.B60.005	Posa in opera di zoccolino battiscopa levigati e lucidati ... tonaco sul bordo superiore Per una lunghezza di almeno m 2	m	0.00			
MISURAZIONI:							
				SOMMANO m	0.00		
					8.43	0.00	
6	01.P22.A48.005	Bidet sospeso in vitreous-china con erogazione dell'acqua ... rubinetteria monoforo, con fissaggio a parete cm 57x37x36	cad				
MISURAZIONI:							

			SOMMANO cad	1.00		
7	01.A19.G10.070	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... etta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio		1.00	154.11	154.11
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
8	01.P22.A10.030	Lavabo in vetro - china con troppo - pieno, con o senza s ... uali fori per rubinetteria, di qualsiasi forma cm 70x56x22		1.00	76.45	76.45
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
9	01.P22.A12.005	Colonna per lavabo in vitreous-china cm 65x22		1.00	91.94	91.94
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
10	01.A19.G10.035	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... e di scarico e curva tecnica di raccordo al muro e mensola		1.00	91.74	91.74
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
11	01.P22.A60.015	Vaso a sedile in vitreous-china a cacciata o ad aspirazione, con scarico a pavimento o a parete cm 56x37x39		1.00	70.66	70.66
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
12	01.P22.T00.005	Vaso igienico (combinazione wc/bidet) in ceramica con sif ... ndo di scarico di tipo agevolato Installazione a pavimento		1.00	120.18	120.18
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
13	01.A19.G10.165	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... co a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico		1.00	431.78	431.78
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
14	01.P22.H24.005	Vaschetta di cacciata in plastica pesante tipo Geberit, p ... i arresto Da I 10 per vasi a cacciata, dimens.45x16,7x32,5		1.00	82.51	82.51
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
15	01.A19.G10.190	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico		1.00	137.45	137.45
		MISURAZIONI:				
			SOMMANO cad	1.00		
				1.00	66.00	66.00

16	01.P22.T15.005	Box a due lati per piatto doccia a filo pavimento, con pr ... pressione sul piatto doccia Altezza cm 100 larghezza cm 90	cad			
		MISURAZIONI:				
				1.00		
				1.00	788.47	788.47
17	01.A19.G10.110	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... o fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad			
		MISURAZIONI:				
		Posa box e miscelatore		1.00		
				1.00	133.11	133.11
18	01.P22.C10.020	Gruppo miscelatore monoforo in ottone cromato per lavabo, ... enza scarico automatico Da 1/2" con aeratore, tipo pesante	cad			
		MISURAZIONI:				
				1.00		
				1.00	71.16	71.16
19	01.P22.B70.005	Gruppo miscelatore monocomando a parete in ottone cromato ... girevole Da 1/2" con soffioncino e deviaz. getto - doccia	cad			
		MISURAZIONI:				
				1.00		
				1.00	159.41	159.41
20	01.P22.E00.010	Gruppo monoforo per bidet con aeratore snodato, senza scarico automatico Da 1/2" tipo pesante	cad			
		MISURAZIONI:				
				1.00		
				1.00	66.93	66.93
		Impianto elettrico				1 331.58
21	06.P13.A01.015	Apparecchi modulari di comando componibili, compresi i collegamenti elettrici. interruttore 2P 16A	cad			
		MISURAZIONI:				
		+		15.00		
				15.00	29.29	439.35
22	06.P13.A01.080	Apparecchi modulari di comando componibili, compresi i collegamenti elettrici. copriforo	cad			
		MISURAZIONI:				
				40.00		
				40.00	3.03	121.20
23	06.P13.A02.005	Prese elettriche componibili. presa italiano 2P+T 10A	cad			
		MISURAZIONI:				
				25.00		
				25.00	13.57	339.25
24	06.P13.A02.010	Prese elettriche componibili. presa italiano 2P+T 10/16A	cad			
		MISURAZIONI:				
				3.00		
				3.00	14.86	44.58
25	06.P13.A04.005	Connettori modulari per i segnali TV, telefono, dati, ecc. presa TV terrestre attenuata o passante	cad			
		MISURAZIONI:				
				3.00		
				3.00	42.18	126.54

26	06.P13.C01.005	Supporti in materiale isolante per l'installazione di app ... e scatole portafrutti da incasso. supporti fino a 3 moduli	cad			
MISURAZIONI:						
				20.00		
				20.00	0.81	16.20
SOMMANO cad						
27	06.P13.C02.005	Placche di copertura in materiale plastico con finitura l ... tizzato. placche finitura in tecnopolimero fino a 3 moduli	cad			
MISURAZIONI:						
				20.00		
				20.00	2.50	50.00
SOMMANO cad						
28	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, ... qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità	cad			
MISURAZIONI:						
				1.00		
SOMMANO cad						
				1.00	194.46	194.46
TOTALE						
						19 708.23
						euro

Il valore finale del Lotto 1 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	135 958,00 €
Attestato di prestazione energetica	-800,00 €
Cancellazione formalità	-588,00 €
Lavori di completamento	-19 708,93 €
Pratica edilizia di completamento	-2 000 €
Spese condominiali insolute	-14 183,14 €
Totale	98 677,93 €

arrotondato a € **99.000,00** diconsi **novantanovemila/00**.

C. LOTTO 2

Il lotto 2 è composto dai fabbricati siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 1”, “Bene 2”, “Bene 3”, “Bene 4”, “Bene 5”, “Bene 9”, “Bene 10”, “Bene 11”, costituenti gli immobili “A” “D” “E” “F” identificati catastalmente al foglio distinti catastalmente al foglio 13 particelle 790 (sub. 1,2,3,4,6), 787, 1450 sub. 2, 3 e dai terreni posti nelle immediate vicinanze e che in parte ne costituiscono pertinenza diretta:

- Valore dei fabbricati del lotto 2:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	36 mq	388,80 €/mq	€ 13 996,80	100,00%	€ 13 996,80
Bene N° 2	38 mq	388,80 €/mq	€ 14 774,40	100,00%	€ 14 774,40
Bene N° 3	24 mq	388,80 €/mq	€ 9 331,20	100,00%	€ 9 331,20
Bene N° 4	96,8 mq	509,25 €/mq	€ 49 295,40	100,00%	€ 49 295,40
Bene N° 5	27 mq	388,80 €/mq	€ 10 497,60	100,00%	€ 10 497,60
Bene N° 9	102,8 mq	246,75 €/mq	€ 25 365,90	100,00%	€ 25 365,90
Bene N° 10	80 mq	A corpo	€ 5 000,00	100,00%	€ 5 000,00
Bene N° 11	8 mq				
Valore di stima:					€ 128261,30

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 1600,00 per l'ottenimento dell'APE degli immobili residenziali.
- *Oneri per la regolarizzazione urbanistica.* Dovranno essere predisposte le pratiche per il completamento del fabbricato così come dettagliato nell'articolo "Regolarità edilizia". Per tali adempimenti si stima un costo di € 2.500,00.

- Valore dei terreni del lotto 2:

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
40	Ala di Stura	13	814	312	13913	€ 434,09
41	Ala di Stura	13	815	321	13913	€ 446,61
42	Ala di Stura	13	816	284	2677	€ 76,03
43	Ala di Stura	13	817	215	2677	€ 57,56
44	Ala di Stura	13	826	208	2677	€ 55,68
45	Ala di Stura	13	827	631	13913	€ 877,91
46	Ala di Stura	13	873	1167	13913	€ 1 623,65
47	Ala di Stura	13	877	1230	13913	€ 1 711,30
48	Ala di Stura	13	879	356	13913	€ 495,30
81	Ala di Stura	13	880	629	13913	€ 875,13
82	Ala di Stura	13	881	993	13913	€ 1 381,56
49	Ala di Stura	13	882	580	13913	€ 806,95
50	Ala di Stura	13	883	623	13913	€ 866,78
51	Ala di Stura	13	884	1209	2677	€ 323,65
52	Ala di Stura	13	885	106	2677	€ 28,38
53	Ala di Stura	13	935	597	13913	€ 830,61
54	Ala di Stura	13	937	1190	13913	€ 1 655,65
55	Ala di Stura	13	939	1670	13913	€ 2 323,47
56	Ala di Stura	13	940	130	2677	€ 34,80
57	Ala di Stura	13	941	1374	13913	€ 1 911,65
58	Ala di Stura	13	942	520	2677	€ 139,20
59	Ala di Stura	13	943	146	13913	€ 203,13
60	Ala di Stura	13	944	296	13913	€ 411,82
61	Ala di Stura	13	945	168	2677	€ 44,97
62	Ala di Stura	13	946	346	13913	€ 481,39
63	Ala di Stura	13	947	173	2677	€ 46,31
64	Ala di Stura	13	948	290	2677	€ 77,63
65	Ala di Stura	13	979	262	2677	€ 70,14
66	Ala di Stura	13	1397	1494	11105	€ 1 659,09
67	Ala di Stura	13	1398	215	11105	€ 238,76
68	Ala di Stura	13	1399	26	11	€ 286,00

69	Ala di Stura	13	1402	1763	13913	€	2 452,86
70	Ala di Stura	13	1403	169	13913	€	235,13
6	Ala di Stura	13	1407	23	0	€	-
71	Ala di Stura	13	1464	1537	11105	€	1 706,84
Valore di stima:						€	24 905,02

Il valore finale del Lotto 2 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	128 261,30 €
Attestato di prestazione energetica	-1 600,00 €
Cancellazione formalità	-2 352,00 €
Pratica edilizia di completamento	-2 500,00 €
Valore dei terreni	24 905,02 €
Totale	146 714,32 €

arrotondato a € **146700,00** diconsi **centoquarantaseimilasettecento/00**.

D. LOTTO 3

Il lotto 3 è composto dai beni siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 7”, “Bene 8”, costituenti gli immobili “B” e “C” identificati catastalmente al foglio 11 particelle 671 e 672 e dai terreni posti nelle immediate vicinanze e che in parte ne costituiscono pertinenza diretta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7	75 mq	305,55 €/mq	€ 22 916,25	100,00%	€ 22 916,25
Bene N° 8	51 mq	305,55 €/mq	€ 15 583,05	100,00%	€ 15 583,05
Valore di stima:					€ 38 499,30

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell’art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Oneri per l’ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 1600,00 per l’ottenimento dell’APE degli immobili residenziali.

- Valore dei terreni del lotto 3:

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
18	Ala di Stura	11	58	172	2677	€ 46,04
19	Ala di Stura	11	108	302	11105	€ 335,37
20	Ala di Stura	11	111	1682	11105	€ 1 867,86
21	Ala di Stura	11	114	1692	11105	€ 1 878,97
22	Ala di Stura	11	122	325	11105	€ 360,91
23	Ala di Stura	11	123	904	2677	€ 242,00
24	Ala di Stura	11	124	364	2677	€ 97,44
25	Ala di Stura	11	125	433	11105	€ 480,85

26	Ala di Stura	11	127	854	11105	€	948,37
27	Ala di Stura	11	129	930	11105	€	1 032,77
28	Ala di Stura	11	130	263	11105	€	292,06
29	Ala di Stura	11	181	1180	11105	€	1 310,39
30	Ala di Stura	11	187	574	11105	€	637,43
31	Ala di Stura	11	190	702	11105	€	779,57
32	Ala di Stura	11	197	186	2677	€	49,79
33	Ala di Stura	11	212	76	13913	€	105,74
34	Ala di Stura	11	216	416	13913	€	578,78
35	Ala di Stura	11	286	970	11105	€	1 077,19
36	Ala di Stura	11	300	723	2677	€	193,55
37	Ala di Stura	11	517	420	11105	€	466,41
38	Ala di Stura	11	518	284	11105	€	315,38
39	Ala di Stura	11	523	311	11105	€	345,37
Valore di stima: €							13 442,23

Il valore finale del Lotto 3 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	38 499,30 €
Attestato di prestazione energetica	-1 600,00 €
Cancellazione formalità	-588,00 €
Valore dei terreni	13 442,23 €
Totale	49 753,53 €

arrotondato a € **49.700,00** diconsi **quarantanovemilasettecento/00**.

E. LOTTO 4

Il lotto 4 è composto dai beni siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 12”, costituente l’immobile “G” identificato catastalmente al foglio 8 particella 533.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12	150 mq	289,80 €/mq	€ 43 470,00	100,00%	€ 43 470,00
Valore di stima:					€ 43 470,00

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell’art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Oneri per l’ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 800,00 per l’ottenimento dell’APE degli immobili residenziali.

Il valore finale del Lotto 4 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	43 470,00 €
Attestato di prestazione energetica	- 800,00 €
Cancellazione formalità	-588,00 €
Totale	42376,00 €

arrotondato a € **42.000,00** diconsi **quarantaduemila/00**.

F. LOTTO 5

Il lotto 5 è composto dai beni siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 13”, “Bene 14”, “Bene 15”, “Bene 16” costituenti l’immobile “H” identificati catastalmente al foglio 8 particella 576 sub. 12,117,116,115 e dai terreni posti nelle immediate vicinanze e che in parte ne costituiscono pertinenza diretta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13	55,6 mq	468,83 €/mq	€ 26 066,67	100,00%	€ 26 066,67
Bene N° 14	112,2 mq	600,86 €/mq	€ 67 416,77	100,00%	€ 67 416,77
Bene N° 15	106,2 mq	551,25 €/mq	€ 58 542,75	100,00%	€ 58 542,75
Bene N° 16	107,2 mq	534,71 €/mq	€ 57 321,18	100,00%	€ 57 321,18
				Valore di stima:	€ 209 347,37

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell’art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Oneri per l’ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 3200,00 per l’ottenimento dell’APE degli immobili residenziali.

- Valore dei terreni del lotto 5:

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
72	Ala di Stura	8	278	894	2677	€ 239,32
73	Ala di Stura	8	303	343	11105	€ 380,90
74	Ala di Stura	8	304	292	2677	€ 78,17
75	Ala di Stura	8	306	108	2677	€ 28,91
Valore di stima:						€ 727,31

Il valore finale del Lotto 5 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	209347,37 €
Attestato di prestazione energetica	-2 400,00 €
Cancellazione formalità	-1 176,00 €
Valore dei terreni	727,31 €
Totale	206 498,68 €

arrotondato a € **206.000,00** diconsi **duecentoseimila/00**.

G. LOTTO 6

Il lotto 6 è composto dai beni siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come “Bene 80”, “Bene 83”, “Bene 84”, “Bene 85” costituenti gli immobili “L” “M” “N” identificati catastalmente al foglio 10 particelle 332, 507, 508 sub. 1 e 2 e dai terreni posti nelle immediate vicinanze e che in parte ne costituiscono pertinenza diretta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 80	228,5 mq	483,00 €/mq	€ 110 365,50	100,00%	€ 110 365,50
Bene N° 83	65,8 mq	509,25 €/mq	€ 33 508,65	100,00%	€ 33 508,65
Bene N° 84	182 mq	5,50 €/mq	€ 1 001,00	100,00%	€ 1 001,00
Bene N° 85	13,4 mq	5,50 €/mq	€ 73,70	100,00%	€ 73,70
Valore di stima:					€ 144 948,85

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c., nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in € 1600,00 per l'ottenimento dell'APE degli immobili residenziali.
- *Onere per la regolarizzazione urbanistica.* Dovranno essere predisposte le pratiche per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato M così come dettagliato nell'articolo "Regolarità edilizia". Per tali adempimenti si stima un costo di € 5.000,00.
- *Onere per la regolarizzazione catastale.* E' necessario provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie degli immobili di cui al foglio n. 10 part. 507 e part. 332 siti nel Comune di Ala di Stura. Per la regolarizzazione catastale comprensiva di diritti catastali, ad oggi pari ad euro 50,00 per ogni unità immobiliare, si preventiva una spesa complessiva di € 1.000,00.

- Valore dei terreni del lotto 6:

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
86	Ala di Stura	10	330	50	11105	€ 55,53

Il valore finale del Lotto 6 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo degli immobili	144 948,85 €
Attestato di prestazione energetica	-2 400,00 €
Cancellazione formalità	-1 176,00 €
Regolarizzazione edilizia	-5 000,00 €
Regolarizzazione catastale	-1 000,00 €
Valore dei terreni	55,53 €
Totale	135 428,38 €

arrotondato a € **135.400,00** diconsì **centotrentacinquequattrocento/00**.

H. LOTTO 7

Il lotto 7 è composto dai beni siti nel comune di Ala di Stura e che sono stati precedentemente identificati come "Bene 76", "Bene 77", "Bene 78", "Bene 79" identificati catastalmente al catasto terreni al foglio 13 particelle 772/773/774/987. Tali beni sono rappresentati da terreni intestati unicamente a **** *Omissis* ****:

Numero bene in elenco	Comune	Foglio	Part.	Superficie mq	V.A.M. €/ha	Valore terreno
-----------------------	--------	--------	-------	---------------	-------------	----------------

Geom. Andrea Roma
Via Canonico Maffei 58/13
10077 – San Maurizio Canavese (TO)
Tel. 3923304402 – email info@studiogeoroma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

76	Ala di Stura	13	772	249	2677	€	66,66
77	Ala di Stura	13	773	948	11105	€	1 052,75
78	Ala di Stura	13	774	988	11105	€	1 097,17
79	Ala di Stura	13	987	540	13913	€	751,30
Valore di stima:						€	2 967,88

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore finale del Lotto 5 risulta pertanto determinato come segue:

Valore complessivo dei terreni	2 967,88 €
Cancellazione formalità	-300,00 €
Totale	2 667,88 €

arrotondato a € **2.700,00** diconsi **duemilasettecento/00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I. RIEPILOGO LOTTI

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva della formazione dei lotti indicante i beni che formano ciascun lotto ed il valore complessivo arrotondato dello stesso.

Lotto	Dati identificativi	Foglio	Part.	Sub.	Numero bene in elenco	Valore del lotto
1	Leini	12	567	2	17-1	€ 99 000,00
	Leini	12	567	17	17-2	
2	Ala di Stura	13	790	1	1	€ 146 700,00
	Ala di Stura	13	790	2	2	
	Ala di Stura	13	790	3	3	
	Ala di Stura	13	790	4	4	
	Ala di Stura	13	790	6	5	
	Ala di Stura	13	787		9	
	Ala di Stura	13	1450	2	10	
	Ala di Stura	13	1450	3	11	
	Ala di Stura	13	814		40	
	Ala di Stura	13	815		41	
	Ala di Stura	13	816		42	
	Ala di Stura	13	817		43	
	Ala di Stura	13	826		44	
	Ala di Stura	13	827		45	
	Ala di Stura	13	873		46	
	Ala di Stura	13	877		47	
Ala di Stura	13	879		48		
Ala di Stura	13	880		81		
Ala di Stura	13	881		82		

ASTE
GIUDIZIARIE®



	Ala di Stura	13	882		49
	Ala di Stura	13	883		50
	Ala di Stura	13	884		51
	Ala di Stura	13	885		52
	Ala di Stura	13	935		53
	Ala di Stura	13	937		54
	Ala di Stura	13	939		55
	Ala di Stura	13	940		56
	Ala di Stura	13	941		57
	Ala di Stura	13	942		58
	Ala di Stura	13	943		59
	Ala di Stura	13	944		60
	Ala di Stura	13	945		61
	Ala di Stura	13	946		62
	Ala di Stura	13	947		63
	Ala di Stura	13	948		64
	Ala di Stura	13	979		65
	Ala di Stura	13	1397		66
	Ala di Stura	13	1398		67
	Ala di Stura	13	1399		68
	Ala di Stura	13	1402		69
	Ala di Stura	13	1403		70
	Ala di Stura	13	1407		6
	Ala di Stura	13	1464		71
3	Ala di Stura	11	671		7
	Ala di Stura	11	672		8
	Ala di Stura	8	278		72
	Ala di Stura	8	303		73
	Ala di Stura	8	304		74
	Ala di Stura	8	306		75
	Ala di Stura	10	330		86
	Ala di Stura	11	58		18
	Ala di Stura	11	108		19
	Ala di Stura	11	111		20
	Ala di Stura	11	114		21
	Ala di Stura	11	122		22
	Ala di Stura	11	123		23
	Ala di Stura	11	124		24
	Ala di Stura	11	125		25
	Ala di Stura	11	127		26
Ala di Stura	11	129		27	

€ 49 700,00

Ala di Stura	11	130		28
Ala di Stura	11	181		29
Ala di Stura	11	187		30
Ala di Stura	11	190		31
Ala di Stura	11	197		32
Ala di Stura	11	212		33
Ala di Stura	11	216		34
Ala di Stura	11	286		35
Ala di Stura	11	300		36
Ala di Stura	11	517		37
Ala di Stura	11	518		38
Ala di Stura	11	523		39
Ala di Stura	13	772		76
Ala di Stura	13	773		77
Ala di Stura	13	774		78
Ala di Stura	13	814		40
Ala di Stura	13	815		41
Ala di Stura	13	816		42
Ala di Stura	13	817		43
Ala di Stura	13	826		44
Ala di Stura	13	827		45
Ala di Stura	13	873		46
Ala di Stura	13	877		47
Ala di Stura	13	879		48
Ala di Stura	13	880		81
Ala di Stura	13	881		82
Ala di Stura	13	882		49
Ala di Stura	13	883		50
Ala di Stura	13	884		51
Ala di Stura	13	885		52
Ala di Stura	13	935		53
Ala di Stura	13	937		54
Ala di Stura	13	939		55
Ala di Stura	13	940		56
Ala di Stura	13	941		57
Ala di Stura	13	942		58
Ala di Stura	13	943		59
Ala di Stura	13	944		60
Ala di Stura	13	945		61
Ala di Stura	13	946		62
Ala di Stura	13	947		63

	Ala di Stura	13	948		64	
	Ala di Stura	13	979		65	
	Ala di Stura	13	987		79	
	Ala di Stura	13	1397		66	
	Ala di Stura	13	1398		67	
	Ala di Stura	13	1399		68	
	Ala di Stura	13	1402		69	
	Ala di Stura	13	1403		70	
	Ala di Stura	13	1407		6	
	Ala di Stura	13	1464		71	
4	Ala di Stura	8	533	103	12	€ 42 000,00
5	Ala di Stura	8	576	12	13	€ 206 000,00
	Ala di Stura	8	576	117	14	
	Ala di Stura	8	576	116	15	
	Ala di Stura	8	576	115	16	
	Ala di Stura	8	278		72	
	Ala di Stura	8	303		73	
	Ala di Stura	8	304		74	
	Ala di Stura	8	306		75	
6	Ala di Stura	10	332		80	€ 135 400,00
	Ala di Stura	10	507		83	
	Ala di Stura	10	508	1	84	
	Ala di Stura	10	508	2	85	
	Ala di Stura	10	330		86	
7	Ala di Stura	13	772		76	€ 2 700,00
	Ala di Stura	13	773		77	
	Ala di Stura	13	774		78	
	Ala di Stura	13	987		79	

Lotto	Valore lotto
1	€ 99 000,00
2	€ 146 700,00
3	€ 49 700,00
4	€ 42 000,00
5	€ 206 000,00
6	€ 135 400,00
7	€ 2 700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come detto nelle note in premessa, si rileva che le sottoelencate particelle, di proprietà dell'esecutato, costituiscono cortile ed aree di accesso ai vari fabbricati oggetto di pignoramento ma non sono inserite tra i beni oggetto di pignoramento e/o presentano le elencate problematiche:

- La particella censita al catasto terreni al foglio 13 mappale 1450 trova rispondenza a catasto fabbricati al foglio 13 particella 1450 sub 1. Tale sub 1 non risulta tra i beni oggetti di pignoramento ma costituisce pertinenza e unico modo per raggiungere i sub 2 e 3 pignorati;
- La particella 1317 del foglio 13 identificata come "Corte" a C.T. costituisce l'accesso al fabbricato di cui al foglio 13 particella 787;
- La particella censita al catasto terreni al foglio 13 mappale 790 trova rispondenza a catasto fabbricati al foglio 13 particella 790 sub 5. Tale sub 5 non risulta tra i beni oggetti di pignoramento ma costituisce pertinenza e unico modo per raggiungere i sub 1,2,3,4 pignorati;
- Il pignorato bene di cui al C.E.U. foglio 10 particella 508 sub 1 corrisponde all'ente urbano a C.T. foglio 10 particella 332;
- Le aree a cortile della particella 576 del foglio 8 sub 12-117-116-115 sono rappresentate sulle planimetrie dei singoli subalterni ma non nell'elaborato planimetrico.

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: che il perito acquisisca ed alleggi alla perizia di stima la presente documentazione:

- titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);
- certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto;
- prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c.;

Si allegano alla presente titolo di provenienza, estratto di matrimonio per riassunto, prova della trasmissione alle parti della relazione di stima.

QUESITO 2: 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 dal bene e dei valori correnti;

Non è stata riscontrata occupazione degli immobili da parte di terzi al momento delle verifiche.

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.

San Maurizio Canavese, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roma Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 fascicolo fotografico - Documentazione fotografica degli immobili
- ✓ N° 19 planimetrie catastali dei fabbricati
- ✓ N. 8 estratti di mappa dei terreni
- ✓ N. 67 visure catastali storiche dei terreni
- ✓ N. 21 visure catastali storiche dei terreni
- ✓ N. 1 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati – Certificati di stato civile/Estratti di matrimonio per riassunto
- ✓ Altri allegati - Atti di provenienza – Successioni e atto notarile di compravendita
- ✓ Altri allegati - Prova di trasmissione della perizia alle parti

