

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 151/2023 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE QUELLE PRECEDENTI DEPOSITATE IN DATA 12/03/2024 ED IN DATA
15/04/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI SITI A NOLE E A SAN CARLO CANAVESE

Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Olmo Paola Franca

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
LOTTO UNICO

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del -Numeri:	30/08/2023 gen.36877/part.28162
Nota del - Numeri:	13/11/2024 gen.46560/part.34967 (per bene non posto in vendita)

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Quattro locali di deposito, due appartamenti, due autorimesse, un terreno agricolo e tre terreni "enti urbani" ubicati tra i Comuni di Nole (TO) e San Carlo Canavese (TO), via San Giovanni n. 21 e n. 9					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene 1 - Nole	5	735	3	C/2	1	42,61
Bene 2 - San Carlo Canavese	7	779	-	C/2	U	31,61
Bene 3 - Nole	5	359	1	A/3	2	190,06
Bene 4 - Nole	5	359	3	C/6	3	117,13
Bene 5 - Nole	5	359	2	A/3	2	213,81
Bene 6 - Nole	5	359	4	C/2	1	45,19
Bene 7 - Nole	5	359	5	C/6	3	121,47
Dati Catastali C.T.:	Foglio	Particella	Consistenza	Qualità	Classe	Rendita €
Bene 8 - San Carlo Canavese	7	300	814 mq	Prato	2	R.D. 4,41; R.A. 3,36
Bene 9 - San Carlo Canavese	7	299	444 mq	Ente Urbano	-	-
Bene 10 - Nole	7	359	79 mq	Ente Urbano	-	-
VALORE DI STIMA	€ 172.750,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 112.600,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità (si veda precisazione a pag. 46)
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Non sussistono vincoli ed oneri condominiali

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	I beni sono occupati dall'esecutata e da suoi familiari

NOTE:

Si veda il punto "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" a pag. 61-62 – Esclusione bene dalla presente vendita ed eventuale costituzione servitù di passaggio.

Incarico.....	8
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3	9
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) – STRADA San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	10
Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	10
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3	10
Bene N° 05 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2.....	11
Bene N° 06 - Deposito a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21-F. 5 n. 359 sub.4.....	11
Bene N° 07 - Garage a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	12
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO) – STRADA San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300.....	12
Bene N° 09 - Ente comune a San Carlo Canavese (TO) – strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299.....	12
Bene N° 10 - Ente comune a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	12
Lotto Unico.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21 -F. 5 n. 735 sub. 3.....	13
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) – strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	13
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	13
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	13
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	14
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21 -F. 5 n. 359 sub. 4.....	14
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	14
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) – strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	14
Bene N° 09 - Ente comune a San Carlo Canavese (TO) – strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299	14
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	14
Titolarità	14
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21 -F. 5 n. 735 sub. 3.....	14
Bene N° 02 - Deposito a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 779	15
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	15
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	15
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	16
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 359 sub. 4.....	16
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	16

Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300.....	17
Bene N° 09 - Ente comune a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 299.....	17
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359.....	17
Confini.....	18
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 735 sub. 3.....	18
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779.....	18
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	18
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	18
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2.....	18
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 359 sub. 4.....	18
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	19
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300.....	19
Bene N° 09 - Ente comune a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 299.....	19
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 735 sub. 3.....	19
Bene N° 02 - Deposito a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21-F. 7 n. 779.....	19
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	20
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	20
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2.....	20
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 359 sub. 4.....	21
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	21
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 735 sub. 3.....	22
Bene N° 02 - Deposito a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 779.....	22
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	23
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	23
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2.....	24
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4.....	24
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	25
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300.....	25
Dati Catastali.....	25
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 735 sub. 3.....	26
Bene N° 02 - Deposito a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21-F. 7 n. 779.....	26
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	26

Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	27
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	27
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 359 sub. 4.....	27
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	28
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300	28
Bene N° 09 - Ente comune ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299	29
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.735 sub. 3.....	29
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	30
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	30
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	30
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	30
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.359 sub. 4.....	30
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.735 sub. 3.....	30
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	31
Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	31
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	31
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	31
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 359 sub. 4.....	32
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	32
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.735 sub. 3.....	32
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	33
Bene N° 03 -Appartamento a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 9-F. 5 n. 359 sub. 1	33
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	34
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	34
Bene N° 06 - Deposito a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.359 sub. 4.....	34
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	35
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.735 sub. 3.....	35

Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	35
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	36
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3	36
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	36
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4	36
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5	36
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	36
Bene N° 09 - Ente comune a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299 ..	36
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3	36
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	37
Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	37
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3	38
Bene N° 05 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2 ..	38
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4	38
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5	39
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	39
Bene N° 09 - Ente comune ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299	39
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	40
Formalità pregiudizievoli	41
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3	41
Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	43
Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	43
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3	44
Bene N° 05 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2 ..	45
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4	46
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5	46
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	47
Bene N° 09 - Ente comune ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299	48
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	48
Normativa urbanistica	49

Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO)- Via San Giovanni n° 21- F. 5 n. 735 sub. 3.....	49
Bene N° 02 -Deposito a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 779	49
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	50
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	50
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	50
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 -F. 5 n.359 sub. 4.....	50
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	50
Bene N° 08 - Terreno a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 300.....	50
Bene N° 09 -Ente comune a San Carlo Canavese (TO)- strada San Giovanni n° 21- F. 7 n. 299..	51
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	51
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.735 sub. 3.....	51
Bene N° 02 - Deposito a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	52
Bene N° 03 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1.....	52
Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.....	54
Bene N° 05 - Appartamento a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2	54
Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21- F. 5 n.359 sub. 4.....	54
Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.....	55
Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	55
Stima / Formazione lotti	55
Riserve e particolarità da segnalare.....	60

INCARICO

All'udienza del 18/09/2023, la sottoscritta geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720171, Fax 0125 720171, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito inerente alla Esecuzione Immobiliare n. 151/2023, la cui Relazione veniva depositata il 12/03/2024.

Veniva richiesta una integrazione, avente ad oggetto l'immobile sito a San Carlo C.se. individuato al C.F. con il foglio 7 numero 813, per chiarimenti, non essendo oggetto del suddetto pignoramento; tale integrazione veniva depositata in data 20/06/2024.

Successivamente l'Esecuzione Immobiliare n. 151/2023 e l'Esecuzione Immobiliare n. 227/2024 venivano riunite (quest'ultima gravante esclusivamente sul bene in San Carlo C.se. individuato al C.F. con il foglio 7 numero 813) e la scrivente veniva incaricata sotto il vincolo del giuramento già prestato, di provvedere a svolgere la perizia riguardante tutti i beni di cui al pignoramento riunito, depositando un unico elaborato, cosa che avveniva in data 15/04/2025.

All'udienza del 14/11/2025, il legale del creditore procedente chiedeva di porre in vendita il compendio pignorato con esclusione dell'immobile distinto al foglio 7 numero 813 in San Carlo C.se. Il Giudice preso atto dell'istanza del creditore stabiliva: "... **ritenuto opportuno prima di porre in**

vendita il compendio che il perito estimatore depositi una relazione integrativa, avendo cura di escludere il suddetto bene e rideterminare il prezzo base anche alla luce delle possibili problematiche connesse all'esclusione del bene ed alla creazione di eventuali servitù di passaggio; fissa nuova udienza al giorno 23.01.2026 ore 9.45, assegnando termine sino al 14.01.2026 perito estimatore per il deposito dell'elaborato".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3
- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779
- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1
- **Bene N° 04** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3
- **Bene N° 05** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2
- **Bene N° 06** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4
- **Bene N° 07** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5
- **Bene N° 08** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300
- **Bene N° 09** - Ente comune ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359.

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 735 SUB. 3

Tutti i beni in trattazione fanno parte di un complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, ricadente in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) Borgata Pontemasino. Il bene in oggetto ha attualmente accesso dalla Via San Giovanni n° 21, mentre in precedenza vi si accedeva dal civico n° 13. L'U.I. è una porzione di fabbricato così costituita: al P.T. da un vano intero e da una piccola porzione di vano; al P.1° da una porzione di sottotetto. Di fatto detti locali sono un tutt'uno con i locali adiacenti posti nel comune di San Carlo Canavese (F. 7 n. 779) che verranno trattati al punto seguente e che nel loro insieme costituiscono al P.T. due locali di sgombero e al P.1° un unico locale sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Il bene ha attualmente accesso dalla Via San Giovanni n° 21, mentre in precedenza vi si accedeva dal civico n° 13. L'U.I. è una porzione così costituita: al P.T. da una piccola porzione di un vano; al P.1° da una piccola porzione di sottotetto. Di fatto detti locali sono un tutt'uno con i locali adiacenti posti nel comune di Nole (al C.F. F. 5 n. 735/3) trattati al punto precedente e che nel loro insieme costituiscono al P.T. due locali di sgombero e al P.1° un unico locale sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 03 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Il complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, comprende un fabbricato di civile abitazione libero su due lati, elevato a due piani fuori terra e costituito da due abitazioni: l'alloggio al P.T. in trattazione - sub. 1 - con accesso dalla Via San Giovanni n° 9, e l'alloggio al piano soprastante - sub. 2 - che verrà trattato successivamente, con accesso dalla Via San Giovanni n° 21.

Entrambi gli alloggi al C.T. comprendono una piccola porzione ricadente nel comune di Nole ed una porzione più ampia ricadente nel comune di San Carlo Canavese, ma sono censiti al C.F. interamente nel comune di Nole.

L'alloggio posto al P.T. è composto da ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e cantina (ora impropriamente trasformata ed adibita a camera).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

L'autorimessa è collocata al P.T. di un corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra ed è costituita da un unico vano.

Pur risultando al C.T. ricadente interamente nel comune di San Carlo Canavese, il bene è censito al C.F. nel comune di Nole. Si accede al bene dalla corte retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 05 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Al piano primo del fabbricato di civile abitazione già descritto per il Bene n° 3, trova collocazione l'appartamento in oggetto, con accesso dalla Via San Giovanni n° 21. Si accede al bene transitando dapprima sulla corte e poi sulla scala esterna che dal P.T. conduce al piano soprastante.

L'alloggio al P.1° è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di cui uno posto sul lato sud e uno a nord.

Come già riferito, entrambi gli alloggi al C.T. comprendono una piccola porzione ricadente nel comune di Nole ed una porzione più ampia ricadente nel comune di San Carlo Canavese, ma sono censiti al C.F. interamente nel comune di Nole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 06 -DEPOSITO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21-F. 5 N. 359 SUB.4

Sul retro ed in adiacenza alla autorimessa descritta in precedenza (Bene n° 4) vi è un basso fabbricato libero su tre lati, elevato ad un solo piano fuori terra, ad uso deposito. Detto deposito è collocato al P.T. ed è costituito da un unico vano.

Pur risultando al C.T. ricadente interamente nel comune di San Carlo Canavese, il bene è censito al C.F. nel comune di Nole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 07 - GARAGE A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Il complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva comprende inoltre un fabbricato posto lungo la via San Giovanni, nel quale trova collocazione, oltre all'androne carraio comune che dà accesso diretto alla corte, anche l'autorimessa in trattazione. L'autorimessa è collocata al P.T. ed è costituita da un unico vano. Vi è inoltre una porzione soprastante, sottotetto avente altezze esigue, raggiungibile solo con scala a pioli.

Pur risultando al C.T. ricadente interamente nel comune di San Carlo Canavese, il bene è censito al C.F. nel comune di Nole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO) – STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

In adiacenza alla porzione di corte comune posta a nord vi è un terreno della superficie di are 8,14, in parte utilizzato a corte ed in parte ad uso agricolo (prato). Il bene si raggiunge direttamente dalla corte, dalla quale è separato tramite un muretto con soprastante rete metallica plastificata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO) – STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 299

La particella C.T. F. 7 n. 299 è attualmente un Ente Urbano di are 4,44 che di fatto è costituita da porzioni di corte comune, da porzioni di sedimi di fabbricati, dal passo/androne carraio e anche da una piccola porzione di strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - ENTE COMUNE A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

La particella F. 5 n. 359 del comune di Nole è attualmente un Ente Urbano di centiare 79 che di fatto è costituita in parte da un'area gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, ed in parte da una porzione di corte comune e da una porzione di sedime di fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3
- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779
- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1
- **Bene N° 04** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3
- **Bene N° 05** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2
- **Bene N° 06** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4
- **Bene N° 07** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5
- **Bene N° 08** - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300
- **Bene N° 09** - Ente comune a San Carlo Canavese (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21 -F. 5 N. 735 SUB. 3

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

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) – STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

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

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

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

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

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

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

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

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21 -F. 5 N. 359 SUB. 4

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

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

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

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) – STRADA SAN GIOVANNI
N° 21 - F. 7 N. 300

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

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO) – STRADA SAN GIOVANNI N° 21
- F. 7 N. 299

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

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

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

TITOLARITÀ

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21 -F. 5 N. 735 SUB. 3

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

- **omissis**
 omissis

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutata risultava non coniugata.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 02 - DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

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

- **omissis**
omissis

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutata risultava non coniugata.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

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

- **omissis**
omissis

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutata risultava non coniugata.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

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

- **omissis**
omissis

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutata risultava non coniugata.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

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

- **omissis**
- **omissis**

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutato risultava non coniugato.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 359 SUB. 4

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

- **omissis**
- **omissis**

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutato risultava non coniugato.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

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

- **omissis**
- **omissis**

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

- **omissis**

Alla data di acquisto del bene l'esecutato risultava non coniugato.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 300

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

- **omissis**
omissis
- **omissis**
omissis

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

- **omissis**
- **omissis**

Alla data di acquisto del bene gli esecutati risultavano non coniugati.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 299

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

- **omissis**
omissis
- **omissis**
omissis

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

- **omissis**
- **omissis**

Alla data di acquisto del bene gli esecutati risultavano non coniugati.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

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

- **omissis**
omissis
- **omissis**
omissis

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

Alla data di acquisto del bene gli esecutati risultavano non coniugati.

In data 06/06/2009 contraeva matrimonio con l'esecutato sig. **omissis** ed in data 22/10/2020 veniva dichiarata separazione consensuale, omologata il 05/11/2020 ed in data 16/05/2025 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

CONFINI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 735 SUB. 3

Il bene confina al C.T. con altre porzioni del mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con il mappale n. 359 del F. 5 di Nole, con il mappale n. 779 del F. 7 di San Carlo Canavese.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Il bene confina al C.T. con porzione del mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con i mappali n. 299 e 808 del F. 7 di San Carlo Canavese.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Il bene confina al C.T. con il mappale n. 298, il cortile comune antistante e retrostante (n. 299), il mappale n. 779 tutti del F. 7 di San Carlo Canavese, con il mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con altra porzione di corte (n. 359) oltre che con l'alloggio soprastante posto al P.1.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Il bene confina al C.F. con il F. 5 n. 359 sub.1 di Nole, con la corte comune, con il F. 5 n.359 sub. 4 di Nole e con la particella C.T. F.7 n. 298 di San Carlo Canavese.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Il bene confina al C.T. con il mappale n. 298, il vuoto su cortile comune antistante e retrostante (n. 299), il mappale n. 779 tutti del F. 7 di San Carlo Canavese, con il mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con altra porzione di vuoto su corte (n. 359) oltre che con l'alloggio sottostante posto al P.T..

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 359 SUB. 4

Il bene confina al C.T. con il mappale n. 299 del F. 7 di San Carlo Canavese (corte) a tre lati e con l'autorimessa individuata al C.F. con il F. 5 n. 359 sub. 3 del comune di Nole.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Il bene confina al C.T. con i mappali nn. 882-808 del F. 7 di San Carlo Canavese, la corte e l'androne carraio comuni e con una porzione della via (in parte ricadente sulla particella n. 299).

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 765-302-301-575-597-297 e con la corte comune (n. 299), tutti del F.7 di San Carlo Canavese.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 299

Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 882-808-779-813-300-297-298 del F.7 di San Carlo Canavese e con altri mappali del F. 5 di Nole.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 735-733-731- 724 tutti del F. 5 di Nole e con altri mappali del F.7 di San Carlo Canavese.

CONSISTENZA

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 735 SUB. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	23,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,65 m	P.T.
Sottotetto	28,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	5,00 m	P.1°
Totale superficie convenzionale:				41,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 02 - DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21-F. 7 N. 779

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

Locale di deposito	13,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,65 m	P.T.
Sottotetto	15,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	5,00 m	P.1°
Totale superficie convenzionale:				23,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,60 m	P.T.
Cantina	16,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,50 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	3,30 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,80 m	P.1°

Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	P.1°
Totale superficie convenzionale:				125,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 359 SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	35,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,55 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,80 m	P.T.
Sottotetto	29,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	1,50 m	1°
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 300

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	814,00 mq	814,00 mq	1	814,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				814,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				814,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
La superficie è stata rilevata dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 735 SUB. 3

Alla data del 03/09/1993 in atti dal 23/12/1999 (n. 9516.1/1993), tramite denuncia di Costituzione e con successivo CLASSAMENTO del 03/09/1993 in atti dal 15/05/2000 (n. 9516/1993), il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali. "F.5 n. 735 sub.3. cat. C/2. cl.1, 33 m², rendita Euro 57,95, via San Giovanni n. 13, Piano T-1". Seguiva variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1994 con la quale la rendita veniva variata in Euro 42,61 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Infine con VARIAZIONE del 04/10/2016 Pratica n. T00323128 in atti dal 04/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.131179.1/2016) per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9516/1993, il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 735 sub. 3, C/2, cl. 1, 33 m², Totale 46 m², Rendita € 42,61, via San Giovanni n. 13, Piano T-1" correttamente in ditta a:" **omissis** - Proprietà 1/1".

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) **omissis** Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 12/07/2000 fino al 12/12/2005

1) **omissis** Usufrutto 1/1 Regime: bene personale

2) **omissis** Nuda proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 03/02/1996 fino al 12/07/2000

1) **omissis** Proprieta' 4/16

2) **omissis** Proprieta' 4/16

3) **omissis** Proprieta' 4/16

4) **omissis** Proprieta' 1/16

5) **omissis** Proprieta' 1/16

6) **omissis** Proprieta' 1/16

7) **omissis** Proprieta' 1/16

Situazione degli intestati dal 03/09/1993 fino al 03/02/1996

1) **omissis** Proprieta'.

BENE N° 02 -DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 779

Alla data del 20/10/1993 tramite denuncia di COSTITUZIONE - Pratica n. 196246 in atti dal 11/03/2003 (n. 11778.1/1993), e con successivo CLASSAMENTO (pratica n. 207795) il bene in

oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali: "F.7 n. 779, cat. C/2, cl. U, 17 m², rendita Euro 31,61, strada San Giovanni n. 13, Piano T-1".

Seguiva VARIAZIONE per aggiornamento planimetrico del 15/06/2016 (n. 82527.1/2016) ed il bene assumeva gli identificativi e dati catastali attuali: "Comune di San Carlo Canavese (TO), F.7 n. 779, cat. C/2, cl. U, 17 m², Totale 24 m², rendita Euro 31,61, strada San Giovanni n. 13, Piano T-1", correttamente in ditta a: "omissis" - Proprieta' 1/1".

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) "omissis" - Propr. 1/1

Situazione degli intestati dal 12/07/2000 fino al 12/12/2005

1) "omissis" - Usufrutto 1/1 Regime: bene personale

2) "omissis" - Nuda proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 20/10/1993 fino al 12/07/2000

1) "omissis" - Proprieta' 1000/1000.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1989 e con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 12/09/1990 (n. 1925/5/1987) il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali "F.5 n. 359 sub.1, A/3, cl. 2, 4 vani, rendita L. 984 via San Giovanni n. 21, Piano T". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 01/01/1994 e con quest'ultima la rendita veniva variata in Euro 190,06.

Infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 1, A/3, cl. 2, 4 vani, Totale 79 m², Totale escluse le aree scoperte 79 m², Rendita € 190,06, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a: "omissis" - Proprietà 1/1".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) "omissis" Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

1) "omissis" Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/08/1989 fino al 05/04/1997

1) "omissis" Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

2) "omissis" Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 01/01/1989 fino al 10/08/1989

1) "omissis" Proprieta' 250/1000

2) "omissis" Proprieta' 250/1000

3) "omissis" Proprieta' 500/1000.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1989 e con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 12/09/1990 (n. 1925/5/1987) il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali "F.5 n. 359 sub. 3, C/6, cl. 3, consistenza 27 m², rendita L. 310, via San Giovanni n. 21, Piano T". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 01/01/1994 e con quest'ultima la rendita veniva variata in Euro 117,13.

Infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 3, C/6, cl. 3, consistenza 27 m², Totale 31 m², Rendita € 117,13, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a: "omissis", Propr. 1/1".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) "omissis", Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

1) **omissis**, Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/08/1989 fino al 05/04/1997

1) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

2) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 01/01/1989 fino al 10/08/1989

1) **omissis**, Proprieta' 250/1000

2) **omissis**, Proprieta' 250/1000

3) **omissis**, Proprieta' 500/1000.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1989 e con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 12/09/1990 (n. 1925/5/1987) il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali "F.5 n. 359 sub. 2, A/3, cl. 2, 4,5 vani, rendita L. 1.107 via San Giovanni n. 21, Piano 1°". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 01/01/1994 e con quest'ultima la rendita veniva variata in Euro 213,81.

Infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 2, A/3, cl. 2, 4,5 vani, Totale 127 m², Totale escluse le aree scoperte 122 m², Rendita € 213,81, via San Giovanni n. 21, Piano 1°" correttamente in ditta a: "**omissis**, Proprietà per 1/1".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) **omissis**, Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

1) **omissis**, Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/08/1989 fino al 05/04/1997

1) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

2) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 01/01/1989 fino al 10/08/1989

1) **omissis**, Proprieta' 250/1000

2) **omissis**, Proprieta' 250/1000

3) **omissis**, Proprieta' 500/1000.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N°21 -F. 5 N. 359 SUB. 4

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1989 e con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 12/09/1990 (n. 1925/5/1987) il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali "F.5 n. 359 sub. 4, C/2, cl. 1, consistenza 35 m², rendita L. 252, via San Giovanni n. 21, Piano T". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 01/01/1994 e con quest'ultima la rendita veniva variata in Euro 45,19.

Infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 4, C/2, cl. 1, consistenza 35 m², Totale 39 m², Rendita € 45,19, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a: "**omissis**, Proprieta' 1/1".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

1) **omissis**, Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

1) **omissis**, Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/08/1989 fino al 05/04/1997

1) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

2) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 01/01/1989 fino al 10/08/1989

- 1) **omissis**, Proprieta' 250/1000
2) **omissis**, Proprieta' 250/1000
3) **omissis**, Proprieta' 500/1000.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1989 e con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 12/09/1990 (n. 1925/5/1987) il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi catastali: "F. 5 n. 359 sub. 5, C/6, cl. 3, consistenza 28 m², rendita L. 322, via San Giovanni n. 21, Piano T". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 01/01/1994 e con quest'ultima la rendita veniva variata in Euro 121,47.

Infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene assumeva gli attuali identificativi e dati catastali: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 5, C/6, cl. 3, consistenza 28 m², Totale 35 m², Rendita € 121,47, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a: **omissis**, Proprietà 1/1".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

- 1) **omissis**, Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

- 1) **omissis**, Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/08/1989 fino al 05/04/1997

- 1) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2) **omissis**, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 01/01/1989 fino al 10/08/1989

- 1) **omissis**, Proprieta' 250/1000
2) **omissis**, Proprieta' 250/1000
3) **omissis**, Proprieta' 500/1000.

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/06/1977 il bene in oggetto veniva individuato con i seguenti identificativi catastali al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO): "F. 7 n. 300, prato, classe 2, superficie 00.08.14, R.D = L. 8.547 , R.A.= 3 L. 8.547 L. 6.512 ". Successivamente venivano solo cambiate le rendite, trasformandole in quelle attuali.

Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO) come segue: "F. 7 n. 300, prato, classe 2, superficie 00.08.14, R.D = € 4,41, R.A.= 3,36 " correttamente in ditta a: " 1) **omissis** - Proprietà 2/4, 2) **omissis** - Proprietà 2/4".

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

- 1) **omissis**, Proprieta' 2/4
2) **omissis** Proprieta' 2/4

Situazione degli intestati dal 05/04/1997 fino al 12/12/2005

- 1) **omissis**, Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 19/06/1996 fino al 20/09/79

- 1) **omissis**, Proprieta' ½
2) **omissis**, Proprieta' ½

Situazione degli intestati dal 20/09/79 fino al 01/06/1977

- 1) **omissis** Proprieta' 1/2
2) **omissis**, Proprieta' 1/2.

DATI CATASTALI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	735	3		C2	1	33 m ²	46 mq	42,61 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 735 sub. 3, C/2, cl. 1, 33 m², Totale 46 m², Rendita € 42,61, via San Giovanni n. 13, Piano T-1" correttamente in ditta a: "omissis" - Proprieta' 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione del bene e dovrà essere aggiornata.

BENE N° 02 - DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21-F. 7 N. 779

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	779			C2	U	17 m ²	24 mq	31,61 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di San Carlo Canavese (TO), F. 7 n. 779, cat. C/2, cl. U, 17 m², Totale 24 m², rendita Euro 31,61, strada San Giovanni n. 13, Piano T-1", correttamente in ditta a: "omissis" - Proprieta' 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Si precisa che l'accesso avviene dal civico n. 21.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione del bene e dovrà essere aggiornata.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	1		A3	2	4	79 mq	190,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 1, A/3, cl. 2, 4 vani, Totale 79 m², Rendita € 190,06, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a:" **omissis** - Proprietà 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e dovrà essere pertanto aggiornata.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	3		C6	1	27	31 mq	117,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 3, C/6, cl.3, 27 m², Totale 31 m², Rendita € 117,13, via San Giovanni n.21, Piano T" correttamente in ditta a:" **omissis** - Proprietà 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto quest'ultima dovrà essere aggiornata.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	2		A3	2	4,5	127 mq	213,81 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 2, A/3, cl. 2, 4,5 vani, Totale 127 m², Totale escluse aree scoperte 122 m², Rendita € 213,81, via San Giovanni n. 21, Piano 1" correttamente in ditta a:"**omissis** - Proprietà 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto quest'ultima dovrà essere aggiornata.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 359 SUB. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	5	359	4		C2	1	35	39 mq	45,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 4, C/2, cl. 1, consistenza 35 m², superficie catastale 39 m², Rendita € 45,19, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a:"**omissis**- Proprietà 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto dovrà essere aggiornata.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	5		C6	3	28	35 mq	121,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 5, C/6, cl. 3, consistenza 28 m², superficie catastale 35 m², Rendita € 121,47, via San Giovanni n. 21, Piano T" correttamente in ditta a:"**omissis**- Proprietà 1/1".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale che pertanto dovrà essere aggiornata, anche inserendo la porzione di sottotetto soprastante.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 300

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	300				Prato	2	00.08.14 mq	4,41 €	3,36 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO) come segue: "F. 7 n. 300, prato, classe 2, superficie 00.08.14, R.D = € 4,41, R.A.= 3,36 " correttamente in ditta a: " 1) **omissis**- Proprietà 2/4, 2) **omissis** - Proprietà 2/4".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 299

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	299				Ente Urbano		444 mq			

Corrispondenza catastale

Con "VARIAZIONE CON PARTICELLA" in atti dal 09/06/1992 (n. 192.10/1989) l'originaria particella n. 299 - Fabbr. Rurale di are 4,08 - veniva unita per fusione alla n. 303 di centiare 36 (soppressa), creando la particella attuale. Questo viene anche indicato nell'Atto Giudiziario del Tribunale di Torino trascritto in data 21/09/2006 ai nn. 47448/29340 che così riporta: "Il Tribunale di Torino ha ordinato la correzione di trasferimento pronunciato a favore **omissis**, in data 5/4/1997 ... e dando altresì atto che la particella n. 303 del F. 7 (al C.T. del comune di San Carlo Canavese) è stata soppressa ed accorpata alla particella 299".

Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO) come segue: "F. 7 n. 299, Ente Urbano di are 4,44".

Si specifica che detta porzione, secondo l'elaborato planimetrico agli atti, risulta anche individuata al C.F. del comune di Nole come F. 5 n. 359 sub.1 (parte)-2 (parte)-3-4-5 e b.c.n.c. 6 (parte).

Trattandosi di E.U. in visura catastale non compaiono gli intestatari.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	359				Ente Urbano		79 mq			

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di Nole (TO) come segue: "F. 5 n. 359, Ente Urbano di centiare 79".

Si specifica che detta porzione, secondo l'elaborato planimetrico agli atti, risulta anche individuata al C.F. del comune di Nole come F. 5 n. 359 sub.1 (parte)-2 (parte) e b.c.n.c. 6 (parte).

Trattandosi di E.U. in visura catastale non compaiono gli intestatari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

L'U.I. versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

In particolare la copertura necessiterebbe di opere di manutenzione urgenti (per spostamento di alcuni coppi).

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

L'U.I. versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

In particolare la copertura necessiterebbe di opere di manutenzione urgenti (per spostamento di alcuni coppi).

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

L'U.I. versa in modesto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

L'U.I. versa in modesto stato di conservazione e manutenzione.

La copertura è realizzata con lastre di fibrocemento con amianto (comunemente eternit); dovrà essere bonificata o rimossa e sostituita con altro materiale.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

L'U.I. versa in modesto stato di conservazione e manutenzione.

In particolare la copertura necessiterebbe di opere di manutenzione urgente (per spostamento di alcuni coppi). E' inoltre presente una porzione di copertura con lastre di fibrocemento con amianto (comunemente eternit); dovrà essere bonificata o rimossa e sostituita con altro materiale.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 4

L'U.I. versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

La copertura è in lastre di fibrocemento con amianto (comunemente eternit) e pertanto dovrà essere bonificata o rimossa e sostituita con altro materiale.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

L'U.I. versa in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 735 SUB. 3

Per accedere a detta U.I. occorre transitare dalla corte individuata al C.T. F. 7 n. 299 del Comune di San Carlo Canavese e sulla porzione di bene individuata al C.F. con il F. 7 n. 779, in quanto il bene risulta intercluso.

Con atto di provenienza al dante causa dell'esecutata rogito Notaio Roberto Martino n. rep. 16361/8901 veniva infatti concordato: "ARTICOLO 2- La vendita è fatta a corpo e gli immobili trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come ben visti ed accettati dalla parte

acquirente, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti. - La parte acquirente si impegna ed obbliga a eseguire, a proprie cura e spese, le opere necessarie alla chiusura delle aperture attualmente esistenti al piano terreno ed al piano primo del locale ad uso sgombero, sul lato esposto verso il subalterno 4, riservandosi la facoltà di aprire delle luci su detto lato, purché ad un'altezza superiore a metri 2 (due) dal piano del pavimento finito del piano primo. Dette opere dovranno realizzarsi entro 90 (novanta) giorni dalla data del presente atto.". Le chiusure sono state operate in modo fisso, con vetrocemento.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento delle unità immobiliari sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Per accedere a detta U.I. occorre transitare dalla corte individuata al C.T. F. 7 n. 299 del Comune di San Carlo Canavese.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento delle unità immobiliari sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento delle unità immobiliari sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 3.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento delle unità immobiliari sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21-F. 5 N. 359 SUB. 4

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 5.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 5.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 300

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, il bene non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento del bene sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

L'esecutata riferisce che viene esercitata servitù di passaggio attiva transitando sulla particella F. 7 n. 597 di San Carlo Canavese, per l'accesso al terreno e per le lavorazioni da eseguire su di esso (ad es. per il taglio dell'erba).

La scrivente dichiara al riguardo di non avere riscontrato nulla di ciò dalla lettura del titolo di provenienza ai debitori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

Dal momento che come già riferito il bene in trattazione forma un tutt'uno con il bene di cui al F. 7 n. 779 (anch'esso oggetto della presente procedura) verranno descritti congiuntamente, con la precisazione che la parte situata a Nole è quella posta verso ovest mentre quella a San Carlo è collocata verso est.

Si giunge al fabbricato da via San Giovanni n° 21, tramite cancello in ferro che immette nella corte. Il vecchio edificio, nel quale è compresa l'U.I. in oggetto, presenta un unico accesso, una porta dotata di un cancelletto metallico, posto nella porzione individuata dalla particella n. 779; le altre aperture esterne sono state chiuse con vetrocemento o con muratura, in seguito ad accordi ultraventennali, essendo rivolte verso proprietà di terzi. Nel suo insieme l'edificio presenta struttura portante verticale in pilastri di mattoni e muratura in laterizi misto pietre, con vecchio intonaco nei locali e sulla facciata rivolta verso la corte al P.T., mentre risulta privo di intonaci il piano superiore che è di fatto un'ampia tettoia/travata a nudo tetto. I solai sono a volta in mattoni non intonacati; il tetto a due falde ha orditura lignea e soprastante manto di copertura in coppi e necessita di interventi di manutenzione. Al

piano primo del fabbricato, si accede tramite scala interna in legno (ormai pericolante). La pavimentazione dei locali al P.T. è in battuto di terra, mentre quelli al P.1° hanno battuto di cemento grezzo. Il bene allo stato attuale è dotato di vecchio impianto di illuminazione, da ripristinare.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Dal momento che come già riferito il bene in trattazione forma un tutt'uno con il bene di cui al F. 5 n. 735 sub. 3 (Bene n° 1 della presente procedura) verranno descritti congiuntamente, con la precisazione che la parte situata a Nole è quella posta verso ovest mentre quella a San Carlo ed in oggetto è collocata verso est.

Si giunge al fabbricato da via San Giovanni n° 21, tramite cancello in ferro che immette nella corte. Il vecchio edificio, nel quale è compresa l'U.I. in oggetto, presenta un unico accesso, una porta dotata di un cancelletto metallico, posto nella porzione in trattazione; le altre aperture esterne sono state chiuse con vetrocemento o con muratura, in seguito ad accordi ultravventennali, essendo rivolte verso proprietà di terzi. Nel suo insieme l'edificio presenta struttura portante verticale in pilastri di mattoni e muratura in laterizi misto pietre, con vecchio intonaco nei locali e sulla facciata rivolta verso la corte al P.T., mentre risulta privo di intonaci il piano superiore che è di fatto un'ampia tettoia/travata a nudo tetto. I solai sono a volta in mattoni non intonacati; il tetto a due falde ha orditura lignea e soprastante manto di copertura in coppi e necessita di interventi di manutenzione. Al piano primo del fabbricato, si accede tramite scala interna in legno (ormai pericolante), collocata sulla porzione di U.I. F. 5 n. 735/3. La pavimentazione dei locali al P.T. è in battuto di terra, mentre quelli al P.1° hanno battuto di cemento grezzo. Il bene allo stato attuale è dotato di vecchio impianto di illuminazione, da ripristinare.

BENE N° 03-APPARTAMENTO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 9-F. 5 N. 359 SUB. 1

L'alloggio pignorato è posto al P.T. e costituisce una porzione di un fabbricato di tipo tradizionale, elevato a due piani fuori terra.

L'edificio nel suo insieme ha struttura portante in muratura, con volte e voltine al P.T. e con solai piani di tipo misto (putrelle e laterizi); nelle facciate esterne presenta murature intonacate e tinteggiate ad esclusione della facciata al P.1° a sud che presenta rivestimento in mattone. Il tetto è costituito da varie porzioni aventi altezze diverse, principalmente è a due falde con struttura lignea e manto di copertura in tegole laterizie piane (marsigliesi), gronde e pluviali metallici (lamiera); solo una porzione ha struttura in legno con perlinato e con soprastante manto in eternit. Si procede alla descrizione dettagliata del bene.

ALLOGGIO AL PIANO TERRENO

E' stato oggetto di alcuni interventi edilizi in vari periodi, presumibilmente negli anni '70, verso la fine del 1990 e nella seconda metà degli anni 2000.

Presenta pavimentazioni di varia tipologia ed epoca, alcune in grés porcellanato, altre più recenti in ceramica, talune ammalorate in alcuni punti; i serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, dotati di persiane in legno; le porte interne sono in legno con vetri zigrinati. Il servizio igienico, ha pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica con sanitari in ceramica bianca di tipo comune (lavabo, w.c., bidet, doccia).

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alle reti comunali della fognatura e dell'acquedotto ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gpl con bombolone comune tra le due U.I., con singoli contatori e con termosifoni in ghisa; a detta dell'esecutata non viene più utilizzato in quanto in sostituzione è stata installata una termostufa a pellet nel locale soggiorno. E' presente caldaia nel piccolo locale C.T. esterno.

Non è possibile verificare e quindi garantire la regolarità degli impianti in essere, né il loro corretto funzionamento. L'esecutata riferisce che l'impianto idrico è dotato di un unico contatore, comune alle

due unità immobiliari abitative presenti e che il consumo dell'acqua viene suddiviso tra esse in parti uguali.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Si giunge al bene da via San Giovanni n° 9, tramite cancello in ferro che immette nella corte retrostante.

La porzione di edificio nel quale è compresa l'U.I. è elevata a due piani fuori terra, e presenta struttura portante verticale in pilastri di mattoni, solaio intermedio in latero cemento non intonacato, tetto ad una unica falda realizzato con struttura in legno e soprastanti lastre in fibrocemento con amianto che dovrà essere bonificato o sostituito.

L'autorimessa presenta un unico lato libero, ovvero la facciata che risulta leggermente arretrata rispetto a quella del piano superiore e nella quale è presente un portone metallico con vetri e con apertura a due ante. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono per lo più prive di intonaci. Il bene allo stato attuale è dotato di impianto di illuminazione da ripristinare.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

L'alloggio pignorato è posto al P.1° e costituisce una porzione del fabbricato di tipo tradizionale, elevato a due piani fuori terra, già descritto per il Bene n°3, cui si demanda.

Si procede alla descrizione dettagliata del bene.

ALLOGGIO AL PIANO PRIMO

E' stato oggetto di alcuni interventi edilizi in vari periodi, presumibilmente negli anni '70, verso la fine del 1990 e nella seconda metà degli anni 2000.

Presenta pavimentazioni di varia tipologia ed epoca, in grés porcellanato o in ceramica, talune ammalorate in alcuni punti; i serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro semplice o doppio, dotati di persiane in legno; le porte interne sono in legno con vetri zigrinati, alcune sono state rimosse. Il servizio igienico ha pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica e sanitari in ceramica bianca di tipo comune (n. 2 lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno). Nel locale adibito a soggiorno la copertura è costituita da struttura in legno, perlinato a vista e manto in eternit; quest'ultimo dovrà essere bonificato o rimosso. Sono presenti due balconi con pavimentazione in piastrelle e ringhiera in ferro.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alle reti comunali della fognatura e dell'acquedotto ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gpl con bombolone comune tra le due U.I., con singoli contatori e con termosifoni in ghisa; a detta dell'esecutata non viene più utilizzato in quanto in sostituzione è stata installata una stufa a pellet nel locale soggiorno. E' presente inoltre caldaia nel servizio igienico.

Non è possibile verificare e quindi garantire la regolarità degli impianti in essere, né il loro corretto funzionamento. L'esecutata riferisce che l'impianto idrico è dotato di un unico contatore, comune alle due unità immobiliari abitative presenti e che il consumo dell'acqua viene suddiviso tra esse in parti uguali.

BENE N° 06 - DEPOSITO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.359 SUB. 4

Il bene è costituito da un basso fabbricato ad uso di deposito costituito da un unico vano.

L'edificio ha struttura in pilastri di mattoni e rafforzamento con pilastri e travi (IPE); presenta tamponamento in muratura intonacata (spessore cm 10), ad eccezione del lato posto ad est la cui chiusura è costituita in parte da lastre in lamiera e in parte da lastre in plastica. Il tetto è ad una unica falda, con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento con amianto (comunemente eternit), e pertanto dovrà essere bonificato o rimosso e sostituito con altro materiale. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento; il portone è metallico con vetri, mentre i serramenti esterni sono

vecchie finestre in metallo con vetri singoli. Le facciate in muratura esterne dell'edificio si presentano intonacate. Il locale è dotato di vecchio impianto elettrico.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Il bene fa parte di un edificio pertinenziale, libero su due lati ed elevato in parte a due piani fuori terra, in parte a nudo tetto.

L'edificio nel suo insieme ha struttura in pilastri di mattoni e presenta tamponamento in muratura per lo più intonacata. Il tetto è a due falde, con struttura lignea e copertura in tegole piane (marsigliesi); una porzione di esso, quella finale posta verso la via, è stata oggetto di recente rifacimento. Il cancello carraio metallico collocato a ridosso della via non immette nella autorimessa, ma bensì nell'androne carraio comune, ad essa adiacente.

AUTORIMESSA

L'accesso al locale avviene dall'interno della corte tramite cancello metallico disposto su di una rotaia collocata a ridosso della parete. Si presume che in origine vi fossero due locali distinti dal momento che sono presenti solai e pavimentazioni diversi. Il primo tratto infatti presenta un solaio in tavelle e travetti e pavimento in battuto di cemento; l'altra porzione ha un solaio misto con putrelle e pavimentazione in vecchie piastrelle. I serramenti esterni sono in legno e vetri singoli, la finestra è fornita di tapparella, ma tutti sono da ripristinare/sostituire poiché datati e non in buono stato.

Le facciate in muratura esterne dell'edificio si presentano intonacate.

Il locale è dotato di impianto elettrico da ripristinare.

Vi è inoltre una porzione sopra al solaio, non raffigurata nella planimetria catastale, accessibile solo con scala a pioli.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 300

Il terreno ha forma abbastanza regolare, stretta ed allungata.

Nella porzione adiacente alla corte comune, si presenta come una prosecuzione della stessa, coltivata a prato cosperso da qualche arbusto e albero da frutto (meli), mentre nella rimanente porzione, di maggiori dimensioni, viene lasciata a prato agricolo. Il terreno si presenta in buona parte recintato con varie tipologie di materiali, in muratura di cls con soprastante rete, in blocchi di cemento e rete, con aiuola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

L'immobile risulta nella disponibilità della esecutata, ma trattandosi di bene che versa in cattive condizioni, allo stato attuale non viene utilizzato.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

L'immobile risulta nella disponibilità della esecutata, ma trattandosi di bene che versa in cattive condizioni, allo stato attuale non viene utilizzato.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra Elefante Teresa (madre dell'esecutata).

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

L'immobile, di proprietà del sig. ****omissis****, risulta occupato dal coniuge separato dello stesso, sig.ra ****omissis**** (anch'essa esecutata) e dai loro figli.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.359 SUB. 4

L'immobile, di proprietà del sig. ****omissis****, risulta utilizzato dal coniuge separato dello stesso, sig.ra ****omissis**** (anch'essa esecutata) e dai loro figli.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

L'immobile risulta utilizzato dal coniuge separato dell'esecutato, sig.ra ****omissis**** e dai loro figli.

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

L'esecutata riferisce che il bene è nella disponibilità della stessa.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 299

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata e suoi familiari.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata e suoi familiari ed è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà all'odierna esecutata, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60394/38571, i signori **omissis** hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO); la porzione ricadente nel comune di Nole (TO) e' censita nel catasto fabbricati del medesimo al foglio 5 particella 735 sub 3, mentre la porzione ricadente nel comune di San Carlo Canavese (TO) e' censita al catasto fabbricati del medesimo al foglio 7 particella 779;

2) Atto ante ventennio: tali beni erano pervenuti per acquisto dai signori **omissis** ciascuno per i rispettivi diritti, con atto a rogito notaio Roberto Martino di Torino in data 12/07/2000, repertorio numero 16361, raccolta numero 8901, registrato all'ufficio delle Entrate di Torino 1 il 21/07/2000 al numero 7258, serie 1v e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 31/07/2000 ai numeri 30528/19195.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si demanda a tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà all'odierna esecutata, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60935/38572, i sigg. **omissis**, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 1-3;

2) Atto ante ventennio: i cespiti distinti dalla particella n. 359 sub.1-2-3-4-5 e particella n. 300 erano pervenuti a mezzo atto giudiziario di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Torino del 05/04/1997 rep. 830/90 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 23/06/1997 a favore **omissis** per 1/1 della piena proprietà in comunione legale con **omissis**, contro **omissis** per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si demanda a tutto quanto indicato per il Bene n°3.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà all'odierno esecutato, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60936/38573, i sigg. **omissis**, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 2-4-5;

2) Atto ante ventennio: i cespiti distinti dalla particella n. 359 sub.1-2-3-4-5 e particella n. 300 erano pervenuti a mezzo atto giudiziario di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Torino del 05/04/1997 rep. 830/90 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 23/06/1997 a favore **omissis** per 1/1 della piena proprietà in comunione legale con **omissis**, contro **omissis** per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.359 SUB. 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama tutto quanto indicato per il Bene n° 5.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama tutto quanto indicato per il Bene n° 5.

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà agli odierni esecutati, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60935/38572, i sigg. ****omissis**** per 1/2 della piena proprietà e ****omissis**** per 1/2 della piena proprietà, hanno venduto e trasferito a ****omissis**** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 1-3 e la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 n. 300;

2) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60936/38573, i sigg. ****omissis****, hanno venduto e trasferito a ****omissis**** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 2-4-5 e la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 n. 300;

3) Atto ante ventennio: i cespiti distinti dalla particella n. 359 sub.1-2-3-4-5 e particella n. 300 erano pervenuti a mezzo atto giudiziario di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Torino del 05/04/1997 rep. 830/90 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 23/06/1997 a favore ****omissis**** per 1/1 della piena proprietà in comunione legale con ****omissis****, contro ****omissis**** per 1/2 della piena proprietà e ****omissis**** per 1/2 della piena proprietà.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 299

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà agli odierni esecutati, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60935/38572, i sigg. **omissis** per per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 1-3, la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 nn. 300, e la quota di 1/2 della proprietà riguardante i due E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole;

2) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60936/38573, i sigg. **omissis**, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 2-4-5 e la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 n. 300, e la quota di 1/2 della proprietà riguardante i due E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole;

3) Atto ante ventennio: i cespiti distinti dalla particella C.F di Nole n. 359 sub.1-2-3-4-5, particella F. 7 n. 300 di San Carlo Canavese, e E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole erano pervenuti a mezzo atto giudiziario di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Torino del 05/04/1997 rep. 830/90 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 23/06/1997 ai nn. 19296/13828 a favore **omissis** per 1/1 della piena proprietà in comunione legale con **omissis**, contro **omissis** per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà.

Detto provvedimento è stato rettificato e integrato con altro provvedimento del Tribunale di Torino - Sezione Esecuzioni Immobiliari con il quale è stata ordinata la correzione di trasferimento pronunciato a favore **omissis**, in data 5/4/1997 e depositato in data 19/6/1997, disponendo che, al posto di "a C.T. comune di S. Carlo C.se F. 7 n. 359", venga sostituito "a C.T. comune di Nole F. 5 n. 359" e dando altresì atto che la particella n. 303 del F. 7 (al C.T. del comune di San Carlo Canavese) è stata soppressa ed accorpata alla particella 299", come da trascrizione Torino 2 del 21/09/2006 nn. 47448/29340.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipotecaria agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà agli odierni esecutati, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c..

Il tutto è pervenuto per la piena proprietà esclusiva, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60935/38572, i sigg. **omissis** per per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 1-3, la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 nn. 300, e la quota di 1/2 della proprietà riguardante i due E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole;

2) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutata: con atto a rogito notaio Giovanni Liotta del 12/12/2005, rep. n. 4727/1371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2005 ai numeri 60936/38573, i sigg. **omissis**, hanno venduto e trasferito a **omissis** la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni immobili siti in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) censita al C.F. di Nole al foglio 5 particella 359 subb. 2-4-5 e la quota di 1/2 della proprietà riguardante il terreno individuato al C.T. del comune di San Carlo Canavese con il F. 7 n. 300, e la quota di 1/2 della proprietà riguardante i due E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole;

3) Atto ante ventennio: i cespiti distinti dalla particella C.F di Nole n. 359 sub.1-2-3-4-5, particella F. 7 n. 300 di San Carlo Canavese, e E.U. F. 7 n. 299 del comune di San Carlo Canavese e F. 5 n. 359 del comune di Nole erano pervenuti a mezzo atto giudiziario di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Torino del 05/04/1997 rep. 830/90 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 23/06/1997 ai nn. 19296/13828 a favore **omissis** per 1/1 della piena proprietà in comunione legale con **omissis**, contro **omissis** per 1/2 della piena proprietà e **omissis** per 1/2 della piena proprietà.

Detto provvedimento e' stato rettificato e integrato con altro provvedimento del Tribunale di Torino - Sezione Esecuzioni Immobiliari con il quale è stata ordinata la correzione di trasferimento pronunciato a favore **omissis**, in data 5/4/1997 e depositato in data 19/6/1997, disponendo che, al posto di "a C.T. comune di S. Carlo C.se F. 7 n. 359", venga sostituito "a C.T. comune di Nole F. 5 n. 359", come da trascrizione Torino 2 del 21/09/2006 nn. 47448/29340.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta

Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372

Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 – ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****

Oneri di cancellazione

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 05/01/2026 in capo agli esecutati hanno evidenziato l'ulteriore formalità di seguito indicata:

Ipoteca in rinnovazione

Iscritta a Torino 2 il 24/11/2025
Reg. gen. 51814 - Reg. part. 9949
derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** propr. per 1/1 per i Beni n° 1-2-3-4
Contro ****omissis**** propr. per 1/1 per i Beni n° 5-6-7
Contro ****omissis**** propr. per 1/2 e ****omissis**** propr. per 1/2 per i Beni n° 8-9-10
Capitale: ****omissis****
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372.

N.B. Inoltre si specifica che è presente altro pignoramento gravante sul bene che non viene posto in vendita e precisamente:

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Torino 2 il 13/11/2024
Reg. gen. 46560 - Reg. part. 34967
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis**** proprietà per 1/1
Detto pignoramento grava esclusivamente sul deposito in San Carlo Canavese Strada San Giovanni n. 21 individuato con il F. 7 n. 813 C.T. e C.F..

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a € 35,00, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al

pignoramento è di € 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372
Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 – ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372
Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372
Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 30/08/2023

Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162

Quota: Proprietà per la quota di 1/1

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005

Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303

Quota: Proprietà per 1/1

Importo: **omissis**

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: **omissis**

Rogante: Giovanni Liotta

Data: 12/12/2005

N° repertorio: 4728

N° raccolta: 1372

Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 30/08/2023

Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162

Quota: Proprietà per la quota di 1/1

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N.359 SUB. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372
Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**

Rogante: Giovanni Liotta

Data: 12/12/2005

N° repertorio: 4728

N° raccolta: 1372

Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 30/08/2023

Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162

Quota: Proprietà per la quota di 1/1

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005

Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303

Quota: Proprietà per 1/1

Importo: ****omissis****

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****, ****omissis****

Capitale: ****omissis****

Rogante: Giovanni Liotta

Data: 12/12/2005

N° repertorio: 4728

N° raccolta: 1372

Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 30/08/2023

Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162

Quota: Proprietà per la quota di 1/1

A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**, **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 299

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372
Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**, **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005
Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Giovanni Liotta
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 4728
N° raccolta: 1372

Documenti successivi correlati: **Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 - ipoteca in rinnovazione**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 30/08/2023
Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162
Quota: Proprietà per la quota di 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**, **omissis**

Oneri di cancellazione

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO)- VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N. 735 SUB. 3

Il bene collocato nel comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

BENE N° 02 -DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 779

Il bene collocato al C.T. sulla particella n. 779 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 299 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 359 del F. 5 del comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 299 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 359 del F. 5 del comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 4

Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

BENE N° 08 - TERRENO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Il bene ricade in area urbanistica "En2 - Aree agricole normali comprendenti al loro interno fabbricati agricoli sia destinati ad abitazione che a rustico", art. 23 N.d.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia. Il terreno in oggetto ricade in parte in zona vincolata alle norme di tutela paesistico-

ambientale in ragione di inclusione nella categoria di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs 42/04 in quanto compreso all'interno della fascia della larghezza di metri 150 dalla sponda del torrente Fisca - art. 39 della N.T.A. Detto terreno, in merito alle disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio, ricade inoltre in classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata per cui si applicano le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle N.T.A..

Si demanda al CDU allegato, che ancorchè scaduto (durata validità di un anno) non è variato, cosa che la scrivente ha appurato con il Tecnico comunale, demandando al G.E. la decisione circa la eventuale necessità di un nuovo rilascio.

BENE N° 09 - ENTE COMUNE A SAN CARLO CANAVESE (TO)- STRADA SAN GIOVANNI N° 21- F. 7 N. 299

Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI - F. 5 N. 359

Il bene risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

Detto terreno, in merito alle disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio, ricade inoltre in classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata al quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T.A. del quale si riporta uno stralcio: "Classe II-1 Aree caratterizzate da terreni superficiali scarsamente drenanti e con caratteristiche geotecniche scadenti, di potenza mediamente superiore a 4 m; aree poste in adiacenza a scarpate di terrazzo; ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio geologico e geotecnico di dettaglio a livello di progetto esecutivo; oltre a ciò dovranno essere esaminate le condizioni di deflusso superficiale e adottate le opportune soluzioni tecniche di regimazione e smaltimento delle acque di ruscellamento. In ogni caso è prescritta l'osservanza del D.M. 11/3/88, del D.M. 14/012008, della D.G.R. n. 7-3340 del 3/02/2012 e s.m.i."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 01 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.735 SUB. 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Nole, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti il bene.

In tale caso, per determinare lo stato legittimo dello stesso, si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame, come già riferito, presenta alcune discordanze rispetto allo stato di fatto.

Di ciò si terrà conto ai fini della stima, deprezzandone il valore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ape non richiesto per tale tipologia di bene.

BENE N° 02 - DEPOSITO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 779

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti il bene.

In tale caso, per determinare lo stato legittimo dello stesso, si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame, come già riferito, presenta alcune discordanze rispetto allo stato di fatto.

Di ciò si terrà conto ai fini della stima, deprezzandone il valore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ape non richiesta per tale tipologia di bene.

BENE N° 03 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 9 - F. 5 N. 359 SUB. 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

COMUNE DI SAN CARLO CANAVESE

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla scrivente da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti le U.I. in oggetto.

COMUNE DI NOLE

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla scrivente da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Nole, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla-osta prot. n° 1701 del 17/03/73 rilasciato a **omissis** per "Rifare il tetto pericolante del fabbricato in via San Giovanni, 21" con parere favorevole condizionato ovvero che: "Non deve essere sopraelevato il tetto"; detta pratica non è corredata da nessun allegato raffigurante il bene, ed è stata presa in considerazione sulla base dell'indirizzo ivi indicato e della proprietà;

2) Richiesta di rilascio di condono edilizio (L. 47/1985 e s.m.i.) n. progr. 0724294811, prot. 3040 presentata presso il comune di Nole (e non anche nel comune di San Carlo Canavese come sarebbe stato corretto) in data 30.06.1987 dal sig. **omissis** in qualità, a quei tempi, di proprietario dei beni; Concessione Edilizia in sanatoria n° 620 del 23/05/2012 (L. 47/1985 e s.m.i.) rilasciata agli odierni eseguiti sigg. **omissis** in qualità di proprietari, a seguito delle varie integrazioni richieste dal comune e fornite dagli stessi in data 29.11.2010;

Come indicato nel titolo abilitativo, la concessione in sanatoria è stata rilasciata per le seguenti opere abusive:

1. realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito (Bene 11- mod. A1)
2. realizzazione di un locale ad uso deposito (Bene 6 - mod. A2);
3. realizzazione di autorimessa al piano terreno previa chiusura del lato corte di tettoia (Bene 4 - mod. B3);
4. realizzazione di opere di ristrutturazione con realizzazione di tramezzi per nuova distribuzione degli spazi e realizzazione di nuovo bagno dell'unità abitativa al piano terreno (Bene 3- mod. B2);
5. realizzazione di opere di ristrutturazione con realizzazione di tramezzi per nuova distribuzione degli spazi e realizzazione di nuovo bagno dell'unità abitativa al piano primo (Bene 5- mod. B1);
6. ristrutturazione dell'androne di ingresso carrabile coperto e dell'attiguo locale autorimessa al piano terreno (autorimessa Bene 7- mod. B4).

3) DIA prot. n. 103/98 del 20/05/1998 presentata per "Ristrutturazione interna di locale caldaia con sostituzione di impianto, rifacimento impianti elettrico, riscaldamento e idraulico, demolizione e rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti" dal sig. **omissis**;

4) CILA prot. n. 7233 del 01/06/2017 (pratica edilizia n. 95/17) presentata per "Rifacimento copertura lato strada a seguito di sinistro" dai sigg. **omissis**.

Si evidenzia che le pratiche edilizie presentate/rilasciate presso il comune di Nole non riguardano solo le piccole porzioni ricadenti in detto comune, ma le U.I. nel loro insieme, quindi riportando anche le porzioni insistenti in mappa C.T. nel comune di San Carlo Canavese. Si ritiene a tale proposito che sarebbe stato corretto che a suo tempo fossero state presentate in entrambi i comuni, e che ognuno di essi si fosse espresso per quanto di propria competenza, in particolare poi, a riguardo del condono edilizio. Stesso discorso si ritiene di poterlo estendere anche a riguardo delle pratiche catastali in quanto i beni, per la maggior parte posti su San Carlo Canavese, sono interamente censiti al C.F. nel comune di Nole, mentre sarebbe stato corretto rappresentare ogni porzione nel comune nel quale effettivamente si trova collocata.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in particolare con riferimento agli elaborati grafici forniti con l'integrazione alla pratica di condono edilizio.

Bene 3

Per quanto riguarda l'alloggio posto al P.T., si evidenzia che la cantina è stata impropriamente trasformata in camera, ma poiché mancano i requisiti igienici di legge (altezza minima), non può essere considerata tale, ma deve essere ripristinata la precedente destinazione d'uso o al massimo può essere ritenuto un vano ad uso accessorio, non potendo tale opera ottenere la sanatoria. E' stata inoltre demolita una parte del muretto basso nella cucina/soggiorno, e vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, delle murature, delle aperture, nella raffigurazione di gradini, di nicchie e la C.T. esterna è stata variata.

Bene 4

Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che vi sono, in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene e nelle misure del vano.

Bene 5

Per quanto riguarda l'alloggio posto al P.1°, si evidenzia che vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, delle murature, delle aperture. Inoltre nel soggiorno è stato realizzato un muretto basso.

Bene 6

Per quanto riguarda il deposito si evidenzia che vi sono in via generale discordanze nella raffigurazione del bene, in particolare nel posizionamento del portone, nelle misure del vano e manca l'indicazione delle aperture sul prospetto nord.

Bene 7

Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che vi sono, in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene e nelle misure del vano.

* * * * *

Si evidenzia a tale proposito e in via generale che per la perfetta individuazione delle eventuali tolleranze/difformità dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica di ogni bene compiendo tutte le verifiche, sovrapposizioni tra gli elaborati grafici dei vari progetti, computi e valutazioni del caso.

Le opere difformi di minore entità (es. opere interne) sono sanabili mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36 o 36/bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica anche delle tolleranze di legge.

Se alcune delle opere difformi, non fossero sanabili mediante le procedure sopra indicate, fatte salve le indicazioni e le verifiche sopra esposte, si ritiene che sarebbe possibile ricorrere all'art. 34 T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i. (con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario), fatto salvo che l'eventuale parere negativo degli enti preposti, comporterebbe la demolizione delle opere difformi e la rimessa in pristino del fabbricato secondo le indicazioni degli elaborati grafici comunali.

Per la natura e i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di

dettaglio.

Sarà anche necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza le posizioni dei fabbricati e dei confini, individuando la collocazione precisa dei vari fabbricati e manufatti esistenti; l'eventuale non corretto posizionamento potrebbe dovere comportare regolarizzazioni. Considerato il margine di incertezza per la definizione del caso in esame, si ipotizza una riduzione pari al 10% del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 4.000. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 04 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ape non richiesto per tale tipologia del bene.

BENE N° 05 - APPARTAMENTO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 06 - DEPOSITO UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21- F. 5 N.359 SUB. 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ape non richiesto per tale tipologia di bene.

BENE N° 07 - GARAGE UBICATO A NOLE (TO) - VIA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 5 N. 359 SUB. 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ape non richiesto per tale tipologia di bene.

BENE N° 08 - TERRENO UBICATO A SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA SAN GIOVANNI N° 21 - F. 7 N. 300

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla scrivente da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla-osta prot. n° 1701 del 10/03/65 rilasciato a sig. ****omissis**** per "Nuova costruzione casa civile abitazione" da eseguirsi al F. 7 n. 300, con parere favorevole condizionato ovvero: "vengano rispettate le distanze"; i lavori non venivano eseguiti ed in data 27/05/1970 lo stesso ****omissis**** richiedeva il rinnovo del suddetto nulla osta ricevendo parere negativo:" in quanto non viene rispettata la distanza di metri cinque dai singoli confini come prescritto dal Programma di Fabbricazione". Il terreno allo stato attuale non è edificato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

La scrivente ritiene di costituire un unico lotto per varie motivazioni: - l'edificio che comprende le due U.I. abitative è un classico fabbricato di tipo canavesano disposto su due piani, nel quale sono state ricavate due U.I. ma che data la sua tipologia edilizia e per consuetudine in edifici simili, esso ben si presta al fatto che le stesse vengano riunite in una sola abitazione; - vi sono molte parti comuni tra cui gli accessi, i cancelli, l'androne/passaggio, la corte antistante e la corte retrostante, oltre a quelle previste per legge (es. il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, la copertura, ecc...); anche gli impianti termico ed idrico sono comuni tra i due alloggi. Il compendio inoltre, pur nel suo insieme, mantiene un valore di stima relativamente modesto, tale da non richiedere necessariamente il ricorso alla formazione di due lotti.

La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, il bene sotto ogni aspetto. Le indicazioni dei costi economici formulati sono orientativi e previsionali allo scopo di delineare un quadro utile di massima. Si tenga anche conto che sono frutto della documentazione reperita dai pubblici uffici ed in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione.

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

- **Bene N° 01** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3
Tutti i beni in trattazione fanno parte di un complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, ricadente in parte nel comune di Nole (TO) e in parte nel comune di San Carlo Canavese (TO) Borgata Pontemasino. Il bene in oggetto ha attualmente accesso dalla Via San Giovanni n° 21, mentre in precedenza vi si accedeva dal civico n° 13. L'U.I. è una porzione di fabbricato così costituita: al P.T. da un vano intero e da una piccola porzione di vano; al P.1° da una porzione di sottotetto. Di fatto detti locali sono un tutt'uno con i locali adiacenti posti nel comune di San Carlo Canavese (F. 7 n. 779) che verranno trattati al punto seguente e che nel loro insieme costituiscono al P.T. due locali di sgombero e al P.1° un unico locale sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 735, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.100,00.
- **Bene N° 02** - Deposito a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779
Il bene ha attualmente accesso dalla Via San Giovanni n° 21, mentre in precedenza vi si accedeva dal civico n° 13. L'U.I. è una porzione così costituita: al P.T. da una piccola porzione di un vano; al P.1° da una piccola porzione di sottotetto. Di fatto detti locali sono un tutt'uno con i locali adiacenti posti nel comune di Nole (al C.F. F. 5 n. 735/3) trattati al punto precedente e che nel loro insieme costituiscono al P.T. due locali di sgombero e al P.1° un unico locale sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 779, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.000,00.
- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1
Il complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, comprende un fabbricato di civile abitazione libero su due lati, elevato a due piani fuori terra e costituito da due abitazioni: l'alloggio al P.T. in trattazione - sub. 1 - con accesso dalla Via San Giovanni n° 9, e l'alloggio al piano soprastante - sub. 2 - che verrà trattato successivamente, con accesso dalla Via San Giovanni n° 21. L'alloggio posto al P.T. è composto da ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e cantina (ora impropriamente trasformata ed adibita a camera).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.200,00
- **Bene N° 04** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3
L'autorimessa è collocata al P.T. di un corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra ed è costituita da un unico vano. Si accede al bene dalla corte retrostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.000,00.
- **Bene N° 05** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2
Al piano primo del fabbricato di civile abitazione già descritto per il Bene n° 3, trova collocazione l'appartamento in oggetto, con accesso dalla Via San Giovanni n° 21. Si accede al bene transitando dapprima sulla corte e poi sulla scala esterna che dal P.T. conduce al piano soprastante. L'alloggio al P.1° è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di cui uno posto sul lato sud e uno a nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.150,00

- **Bene N° 06** - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4
Sul retro ed in adiacenza alla autorimessa descritta in precedenza (Bene n° 4) vi è un basso fabbricato libero su tre lati, elevato ad un solo piano fuori terra, ad uso deposito. Detto deposito è collocato al P.T. ed è costituito da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.750,00
- **Bene N° 07** - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5
Il complesso residenziale oggetto della presente procedura esecutiva comprende inoltre un fabbricato posto lungo la via San Giovanni, nel quale trova collocazione, oltre all'androne carraio comune che dà accesso diretto alla corte, anche l'autorimessa in trattazione. L'autorimessa è collocata al P.T. ed è costituita da un unico vano. Vi è inoltre una porzione soprastante, sottotetto avente altezze esigue, raggiungibile solo con scala a pioli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.300,00.
- **Bene N° 08** - Terreno a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300
In adiacenza alla porzione di corte comune posta a nord vi è un terreno della superficie di are 8,14, in parte utilizzato a corte ed in parte ad uso agricolo (prato). Il bene si raggiunge direttamente dalla corte, dalla quale è separato tramite un muretto con soprastante rete metallica plastificata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 300, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.250,00.
- **Bene N° 09**-Ente comune a San Carlo Canavese (TO)- Strada San Giovanni n° 21-F. 7 n. 299
La particella C.T. F. 7 n. 299 è attualmente un Ente Urbano di are 4,44 che di fatto è costituita da porzioni di corte comune, da porzioni di sedimi di fabbricati, dal passo/androne carraio e anche da una piccola porzione di strada.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 299, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359
La particella F. 5 n. 359 del comune di Nole è attualmente un Ente Urbano di centiare 79 che di fatto è costituita in parte da un'area gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, ed in parte da una porzione di corte comune e da una porzione di sedime di fabbricato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 359, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste e siti specializzati che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti ed i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI).

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2023 (epoca della stesura della prima relazione di stima), attribuivano alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, in San Carlo Canavese, un valore oscillante tra €/mq 520 e 780, un valore compreso tra €/mq 470 e 700 per i box, mentre il Borsino Immobiliare attribuiva alle abitazioni in stabili di 2° fascia (di valore inferiore) un valore compreso tra €/mq 560 e 815, per i box tra €/mq 401 e 568, per i magazzini tra €/mq 219 e 399. I Valori agricoli medi (VAM) riferiti all'anno 2021 e relativi alla Regione Agraria 14 (Pianura canavesana occidentale) indicavano un importo pari a €/mq 2,76. Poiché parte dei beni è collocata sul territorio di Nole, erano stati reperiti anche i dati riguardanti detto comune rilevando che i Valori OMI attribuivano alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 620 e 930, un valore compreso tra €/mq 450 e 680 per i box, e di €/mq 250 e 380 per i magazzini, mentre il Borsino Immobiliare attribuiva alle abitazioni in stabili di 2° fascia (inferiori) un valore compreso tra €/mq 639 e 878, per i box tra €/mq 440 e 534, per i magazzini tra €/mq 164 e 341.

La scrivente ha riverificato i valori sopra riportati riferiti al momento della stesura della presente relazione e, viste le leggere modifiche intervenute, ha ritenuto adeguato mantenere i valori di stima in precedenza determinati. Ad es. infatti OMI per il primo semestre 2025 a San Carlo Canavese indicano un valore per le abitazioni di tipo economico oscillante tra €/mq 500 e 750 ed invariato per i box, mentre per Nole riportano valori invariati sia per le abitazioni, che per i box, che per i magazzini ed i Valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2025 relativi alla Regione Agraria 14 indicano per i terreni a "prato" in San Carlo Canavese un importo pari a €/mq 2,87.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA SAN GIOVANNI 11, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 183,78 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA SAN GIOVANNI SNC, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 134,07 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 77.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA SAN GIOVANNI 8, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 117,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA SAN GIOVANNI 8, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 122,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA SAN GIOVANNI 30, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,94 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2019 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Nole (TO), VIA MADONNA DELLA NEVE 3, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 381,21 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	07/2019	07/2019	03/2022	04/2022	07/2019	06/2019
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	100.000,00	77.000,00	70.000,00	140.000,00	190.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	183,78	134,07	117,35	122,05	142,94	381,21

pMED (€/mq)	462,51	745,88	656,16	573,54	979,43	498,41
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum p_i}{\sum s_i} = € 612,17$$

€ 612,17 arrotondabile a € 600,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell’oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà degli stessi, lo stato di manutenzione modesto, la presenza della corte esclusiva, e quant’altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame il seguenti valori: **€/mq 600,00 per gli alloggi, €/mq 450,00 per i box, €/mq 170,00 e €/mq 250,00 per i depositi e €/mq 2,76 per il terreno agricolo.** Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

Tabella riepilogativa:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 01 - Deposito Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3	41,75 mq	170,00 €/mq	€ 7.097,50	100,00%	€ 7.100,00
Bene N° 02 - Deposito San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779	23,75 mq	170,00 €/mq	€ 4.037,50	100,00%	€ 4.000,00
Bene N° 03 - Appartamento Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1	72,00 mq	600,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
Bene N° 04 - Garage Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3	31,00 mq	450,00 €/mq	€ 13.950,00	100,00%	€ 14.000,00
Bene N° 05 - Appartamento Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n.	125,25 mq	600,00 €/mq	€ 75.150,00	100,00%	€ 75.150,00

359 sub. 2					
Bene N° 06 - Deposito Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4	39,00 mq	250,00 €/mq	€ 9.750,00	250,00 €/mq	€ 9.750,00
Bene N° 07 - Garage Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5	38,50 mq	450,00 €/mq	€ 17.325,00	100,00%	€ 17.300,00
Bene N° 08 - Terreno San Carlo Can.se (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300	814,00 mq	2,76 €/mq	€ 2.246,64	100,00%	€ 2.250,00
Bene N° 09 - Ente comune San Carlo Can.se (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299	444,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 10 - Ente comune Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359	79,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 172.750,00

Valore di stima iniziale: € 172.750,00

N.B.: Nei valori è compresa l'incidenza degli Enti Urbani - Beni nn° 9 e 10.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Regolarizzazione catastale	4000,00	€
Stato di manutenzione- rimozione coperture in fibrocemento con amianto	5,00	%
Incidenza possibili problematiche connesse all'esclusione del bene F. 7 n. 813 e creazione eventuale servitù di passaggio	7,50	%
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

€ (172.750,00 - 60.143,75) = 112.606,25 arrotondato a € 112.600,00

Valore finale di stima: € 112.600,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Si pone in evidenza che compreso nella proprietà ed entro la recinzione della stessa, che lo rende intercluso, è presente un basso fabbricato ad uso deposito con piccola area esclusiva individuato al C.F.

del comune di San Carlo Canavese con il F.7 n. 813, catastalmente intestato all'esecutata sig.ra ****omissis**** per la quota di 1/1, per il quale, su richiesta del creditore procedente, è stato stabilito che non venga posto in vendita.

La particella C.T. del comune di San Carlo Canavese F. 7 n. 813 sulla quale insiste il basso fabbricato sopra descritto è un Ente Urbano di centiare 25.

A riguardo di detto bene si riferisce che non è stata reperita la provenienza a favore degli esecutati né per quanto concerne tale U.I., né tantomeno per l'area sulla quale insiste. Tale verifica è stata eseguita anche risalendo ai precedenti titolari ed identificativi catastali succedutisi nel tempo.

Il tutto come meglio indicato nella integrazione depositata dalla scrivente in data 20/06/2024, che si richiama e della quale si riportano le conclusioni: *"Dalle risultanze delle varie ricerche, ispezioni, ricostruzioni temporali catastali e ipotecarie condotte, si riferisce che: - manca la provenienza della porzione sia del terreno che del deposito su di essa edificato (attuale particella n. 813 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese) in capo agli esecutati ****omissis**** e ****omissis****, benché al C.F. il bene risulti censito a nome della esecutata come: **"F. 7 n. 813, C/2, cl. U, 19 m², Totale: 26 m², rendita Euro 35,33, STRADA SAN GIOVANNI n. 21, Piano T"** intestato a **"**omissis** - Proprieta' 1000/1000"** a seguito di COSTITUZIONE del 06/08/2009 - Pratica n. T00580178 (n. 7811.1/2009); - manca la provenienza di detto bene altresì in capo ai vari danti causa degli esecutati ****omissis**** e ****omissis****, benché in data 30/06/1987 il sig. ****omissis**** abbia presentato pratica di condono edilizio n. 3040 di cui alla L. 47/85 e che successivamente nell'anno 2010 gli esecutati abbiano fornito le integrazioni alla medesima, ottenendo a loro nome il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 620 del 23/05/2012;..."*.

Il basso fabbricato viene utilizzato dalla esecutata stessa e dai propri familiari.

Alla luce di tutto ciò il creditore procedente dapprima instaurava la nuova procedura esecutiva n° 227/2024, al fine di comprendere anche tale bene tra quelli staggiti, ma successivamente richiedeva che venisse estromesso dalla vendita. Di tale aspetto, date le possibili problematiche connesse e la creazione di eventuali servitù di passaggio, si è tenuto conto nei deprezzamenti sopra effettuati.

L'aggiudicatario deve infatti tenere in debita considerazione l'eventualità che possa essere costituita servitù di passaggio passiva, dunque a sfavore, entro la corte posta a nord (n. 359/parte e n. 299/parte), per consentire eventualmente l'accesso al suddetto deposito da parte di terzi.

- Si evidenzia nuovamente che entrambi gli alloggi (Bene n. 3 e 5) al C.T. comprendono una piccola porzione ricadente nel comune di Nole ed una porzione più ampia ricadente nel comune di San Carlo Canavese, ma sono censiti al C.F. interamente nel comune di Nole, mentre i Beni n. 4-6 e 7, pur risultando al C.T. ricadenti interamente nel comune di San Carlo Canavese, sono censiti al C.F. nel comune di Nole.

* * * * *

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

Settimo Rottaro, li 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

Allegati:

All. 01 - Estratto di mappa C.T. Nole e San Carlo Canavese

All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F.

All. 03 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni F. 5 n. 735 Nole

All. 04 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni F. 5 n. 359 Nole

All. 05 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 735 sub. 3

All. 06 - Planimetria catastale San Carlo Canavese F. 7 n. 779

- All. 07 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 359 sub. 1
- All. 08 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 359 sub. 3
- All. 09 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 359 sub. 2
- All. 10 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 359 sub. 4
- All. 11 - Planimetria catastale Nole F. 5 n. 359 sub. 5
- All. 12 - Ipoteca in rinnovazione
- All. 13 - Documentazione fotografica
- All. 14 - Atti di provenienza agli esecutati
- All. 15 - Elenco formalità in capo agli esecutati
- All. 16 - CDU rilasciato dal comune di San Carlo Canavese
- All. 17 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio aggiornato
- All. 18 - Ricevute invio Relazione alle parti