

---

# TRIBUNALE DI IVREA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simoncini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19



Regolarità edilizia.....	19
Lotto 3 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia.....	26
Lotto 4 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità.....	27
Confini .....	27
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Stato conservativo.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	39
Riepilogo bando d'asta .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43



<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2020 del R.G.E. ....	46
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.995,28</b> .....	46
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 98.842,20</b> .....	46
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.859,00</b> .....	47
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 58.269,70</b> .....	47



## INCARICO

---

All'udienza del 04/12/2020, il sottoscritto Ing. Simoncini Maurizio, con studio in Via Pertini 12 - 10016 - Montalto Dora (TO), email maurizio.simoncini@ingpec.eu, Tel. 348 1301175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA UMBERTO COSMO 27**

---

Corio è un comune italiano di circa 3 200 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte.

Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, ufficio postale, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado; a circa 20 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Umberto Cosmo 27 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 39, particella 46, sub. 1, cat. A/4, vani 8.

L'immobile ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Il bagno e la lavanderia sono stati demoliti.

L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato con locali identificati da:

- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, cucina, soggiorno, sala.

Annessa area esterna esclusiva e pertinenziale.

- al piano primo (secondo fuori terra) tre camere e due balconi.

- al piano interrato due locali ad uso cantina

Il tutto formante unico corpo collegato da propria scala interna

L'immobile oggetto di stima si trova nel centro storico e il parcheggio più vicino è a circa 50 metri di distanza nella vicina piazza della Chiesa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento evidenzia uno stato di ristrutturazione iniziato nella parte smantellamento e mai terminato.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 8**

Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte.

Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 12, cat. A/3.

L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12

L'appartamento è costituito:

- al piano primo (secondo fuori terra) si accede da una scala interna all'appartamento costituito da cucina, bagno, camera e salotto e due balconi.

L'appartamento oggetto di stima si trova in un'area dove è presente un parcheggio a pagamento sulle strade adiacenti.

Quota di 1/2 di piena proprietà.

L'appartamento è affittato con un contratto di affitto registrato prima del pignoramento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VILLANOVA CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO 77**

Villanova Canavese è un comune italiano di circa 1250 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte.

Il comune è dotato dei servizi principali ed è a circa 15 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via San Rocco 77 a Villanova Canavese (TO) e precisamente ed è identificato al N.C.E.U : Foglio 3, particella 58, sub. 18, cat. D/1; Quota intera di piena proprietà.

L'opificio oggetto di stima è inserito in un' area industriale/artigianale.

L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di capannone industriale edificato a un piano fuori terra costituito da un area coperta suddivisa fra area produttiva, magazzino, area uffici con bagno e area esposizione dei campioni di vendita, e un'area esterna di deposito.

Si fa presente che nell'area esterna esclusiva adiacente e di proprietà è presente anche una tettoia che presumibilmente, dall'analisi visiva, risulta contenere fibre di amianto e le cui condizioni di manutenzione in alcuni punti è pessima su cui è stata effettuato un campionamento per la relativa analisi massiva i cui risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 8**

Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte.

Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 11, cat. C/1.

L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12

Il negozio è costituito:

- al piano terra (primo fuori terra) locale vendita con vetrina sulla via Pescatore, sul retro la cucina, il bagno, un disimpegno e un ripostiglio.

Esterna annessa corte esclusiva.

- al piano interrato locale cantina

Il negozio oggetto di stima si trova in un immobile in un'area dove sono presenti nelle vie adiacenti numerosi parcheggi a pagamento

Il negozio nell'ultimo esercizio commerciale era un punto ristoro tipologia take away di cucina orientale.

Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Si fa notare che:

- Non risultano presenti le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 20/11/2005.

- Le trascrizioni relative alla successione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono avvenute in due date differenti la prima trascritta il 13/03/2007 per la parte di 1/3 e la seconda trascritta il 25/05/2010 per la parte rimanente di 1/6 dopo la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



Confinante con:

A Nord Est con Via Regina Margherita

A Sud Est con via U. Cosmo (in catasto indicato Via Malone)

A Sud Ovest con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.39 part.43 (altra proprietà)

A Nord Ovest con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.39 part.45 (altra proprietà)

I confini sono stati rilevati dall'estratto di mappa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,50 mq	160,90 mq	1,00	160,90 mq	0,00 m	t,1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Cantina	40,00 mq	71,10 mq	0,20	14,22 mq	0,00 m	interrato
Cortile	37,00 mq	37,00 mq	0,18	6,66 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46



		Categoria A3
Dal 20/11/2005 al 31/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46 Categoria A3
Dal 31/08/2009 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46, Sub. 1 Categoria A4
Dal 28/06/2010 al 20/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale 0 mq
Dal 20/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale 0 mq
Dal 09/11/2015 al 07/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 46, Sub. 1 Categoria A3 Superficie catastale 190 mq

Si fa presente per una più chiara comprensione che nella cronistoria catastale non sono chiare e presenti alcune informazioni:

Dal 14 ottobre 1971 i proprietari sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistano l'immobile da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il 7 maggio del 1979 muore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/6 eredita la madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che a sua volta muore il 10.08.1979 con eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( come riportato nella Nota di trascrizione Registro generale n. 22407 Registro particolare n. 17997 Data di presentazione 05/09/1980).

Nella cronistoria catastale fino al 20/11/2005 (data in cui muore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) risulta erroneamente proprietario anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto 7 maggio del 1979) (i proprietari dal 10.08.1979 fino al 20/11/2005 erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	46	1		A4			190 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Le difformità riscontrate sono:

Nella planimetria è indicata al piano terra un locale lavanderia che nella realtà non è presente ed è stata demolita.

Nella planimetria è indicata al piano primo un locale bagno che nella realtà non è presente ed è stato demolito

Inoltre non è indicato in planimetria un'apertura di passo carraio presente nella realtà con accesso su Via Regina Margherita e chiuso con una struttura a transenne metalliche tipica da cantiere edile.

La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato prevedendo un costo di € 400,00 oltre oneri (€50) inoltre è prevedibile un costo per la modifica della sagoma dell'immobile al Catasto terreni di un tecnico abilitato con un costo di € 600 oltre oneri (€110) dovuto alla demolizione della lavanderia.



## PRECISAZIONI

---

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI • 04/12/2020: Nomina CTU • 09/12/2020: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione • 24/12/2020: Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e al soggetto debitore avvisato in precedenza dal Custode nominato dal GE. 24/12/2020: Acquisizione dati digitali e copia planimetrie e visure catastali e ipotecarie. • 29/01/2020: Sopralluogo in località Villanova Canavese, Corio e Ciriè presso i luoghi di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo, come si può riscontrare nel verbale allegato, era presente la parte eseguita, che ha permesso di accedere agli immobili. Nel giorno 10/02/2021 è stata effettuata la richiesta digitale della documentazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Corio.



## PATTI

---

Si fa notare che nella trascrizione Registro generale n. 36180 Registro particolare n. 26512 Presentazione n. 110 del 12/11/2014 PER L'AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO. IL SIGNOR \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HA ACCONSENTITO CHE IL SIGNOR \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* POSSA PROCEDERE ALLA SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO TERRENO IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Nel piano terra, a vista, sul calpestabile, ci sono le volte a botte del piano inferiore, essendo state svuotate durante la demolizione del sottofondo dei pavimenti.

Si fa notare che è stata demolita la lavanderia esterna verso la corte esclusiva.

Nella corte esclusiva sono presenti parti delle demolizioni avvenute.

Lo stato conservativo della cantina al piano interrato risulta in uno stato discreto anche se con evidenti tracce di umidità.



L'intervento di ristrutturazione non ha interessato il piano interrato, cantina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutto l'immobile è da ristrutturare. Sono state effettuate le attività ristrutturazione con lo smantellamento degli impianti, dei pavimenti e del relativo massetto. L'immobile si presenta con le lavorazioni interrotte, come un cantiere dismesso e può essere considerato come un immobile al grezzo che necessita di tutte le attività di finitura, di intonaco in alcune porzioni dell'edificio, per i solai del massetto e dei pavimenti con l' inserimento di nuovi infissi e la realizzazione degli impianti elettrici, termici, idraulici e delle finiture varie.

La zona seminterrato caratterizzata da volte, strutture tipica di una taverna con cantina da finire nella pavimentazione e negli impianti.

Esposizione: esposta su tre lati Nord est, Nord ovest, Sud est

Altezza interna utile della zona abitativa 2,80 metri

Str. verticali: murature portanti in mattoni misto pietra

Solai: fra piano interrato e piano terra volte a botte in mattoni pieni, fra piano terra e piano primo e piano sottotetto sono in voltini in mattoni pieni

Copertura: struttura portante in legno e manto di copertura in lose

Pareti esterne ed interne: pareti interne in mattoni forati intonacate

Pavimentazione interna: assente demolita

Infissi esterni ed interni: in legno vetro singolo, con persiane in legno; all'interno non sono presenti infissi

Scale: con pedata in pietra e corrimano metallico

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti smantellati

Terreno esclusivo: corte esclusiva con presenza di macerie di risulta da ristrutturazione

Posto auto: da definire presumibilmente all'interno della corte

Cantina: Con mattoni a vista e volte a botte, con pavimentazione in terra battuta.

Presente un pozzo nella zona interrata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1979 al 20/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2005 al 31/08/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/05/2010	21262	13585
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2005 al 31/08/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/03/2007	13309	7990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/08/2009 al 20/12/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2013 al	**** Omissis ****	<b>Acquisto compravendita</b>			



07/01/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2014 al 07/01/2021	**** Omissis ****	<b>SERVITU' IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa notare che:

- Non risultano presenti le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 20/11/2005.

- Le trascrizioni relative alla successione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono avvenute in due date differenti: la prima trascritta il 13/03/2007 per la parte di 1/3 e la seconda trascritta il 25/05/2010 per la parte rimanente di 1/6 dopo la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta il 31/08/2009#.

Si fa presente per una più chiara comprensione che nella provenienza ultraventennale risulta:

Dal 14 ottobre 1971 i proprietari sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistano l'immobile da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il 7 maggio del 1979 muore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/6 eredita la madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che a sua volta muore il 10.08.1979 con eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( come riportato nella Nota di trascrizione Registro generale n. 22407 Registro particolare n. 17997 Data di presentazione 05/09/1980).

Nella cronistoria catastale fino al 20/11/2005 (data in cui muore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) risulta erroneamente proprietario anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto 7 maggio del 1979) (i proprietari dal 10.08.1979 fino al 20/11/2005 erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Torino il 25/05/2018  
Reg. gen. 21178 - Reg. part. 3547  
Importo: € 53.924,30
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a torino il 10/01/2020  
Reg. gen. 5123 - Reg. part. 799  
Importo: € 50.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Torino il 03/11/2020  
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 26398  
Quota: TRASCRIZIONE del 03/11/2020 - Registro Particolare 26398 Registro Generale 37435  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 3767 del  
20/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota  
disponibile in formato elettronico

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per ciascuna ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Corio in aree destinata al CS Centro Storico Articolo 26.

Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il Il piano di assetto geomorfologico non sono stati redatti dal Comune di Corio.

Si vedano gli allegati relativi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Permesso di costruire 15 del 2014 con inizio lavori il 01/07/2015 prot. n 3901



Le difformità riscontrate dovute al non aver eseguito i lavori di ristrutturazione previsti ed essendo scaduta la pratica relativa, Permesso di costruire 15 del 2014, sono:

Nelle tavole è indicata al piano terra un locale lavanderia che nella realtà non è presente ed è stata demolita.

Nella tavole è indicata al piano primo un locale bagno che nella realtà non è presente ed è stato demolito

Inoltre l'apertura di passo carraio presente nella realtà con accesso su Via Regina Margherita è chiuso con una struttura a transenne metalliche tipica da cantiere edile.

Si fa notare che la pratica con le attività autorizzate con il permesso di costruire 15 del 2014, a oggi è scaduta e di cui non risulta la chiusura lavori e che necessita di ulteriore pratica di completamento E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di inerente pratica comunale di completamento, oltre oblazione, di circa € 5000.

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Confinante con:

A Nord e Nord Est con Via Roma

A Sud Est con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.5 part.2 (altra proprietà)

A Sud Ovest con Via Matteo Pescatore

A Nord Ovest con il bene comune non censibile, corte comune, foglio 5 part.600 sub 10(altra proprietà)

I confini sono stati rilevati dall'estratto di mappa.

Si fa notare che in Catasto non è presente l'elaborato planimetrico del foglio 5 part. 600

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	79,20 mq	1,00	79,20 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1997 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 4 Categoria A5
Dal 07/06/1997 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 2 Categoria A5
Dal 04/03/2004 al 08/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 7



		Categoria A3
Dal <b>08/09/2005</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 600, Sub. 12 Categoria A3 Superficie catastale 0 mq
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>14/10/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 600, Sub. 12 Categoria A3 Superficie catastale 0 mq

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	600			A3			72 mq			

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale

## PRECISAZIONI

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI • 04/12/2020: Nomina CTU • 09/12/2020: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione • 24/12/2020: Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e al soggetto debitore avvisato in precedenza dal Custode nominato dal GE. 24/12/2020: Acquisizione dati digitali e copia planimetrie e visure catastali e ipotecarie. • 29/01/2020: Sopralluogo in località Villanova Canavese, Corio e Ciriè presso i luoghi di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo, come si può riscontrare nel verbale allegato, era presente la parte esecutata, che ha permesso di accedere agli immobili. Nel giorno 10/02/2021 è stata effettuata la richiesta digitale della documentazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Corio e successivamente l'accesso agli atti con gli uffici tecnici dei Comuni di Ciriè e di Villanova Canavese.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta affittato in ottime condizioni di utilizzo e manutenzione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come da rilevazione diretta e indiretta dai progetti approvati per parti non verificabili nel sopralluogo:  
I muri perimetrali delle cantine sono in cemento armato.

Altezza interna utile: 2,75

Str. verticali: pilastri in cemento armato.

Solai: Latero cemento

Copertura: struttura portante in legno

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: muratura intonacata e tinteggiata

Pavimentazione interna: Ceramica gres

Infissi esterni ed interni: in alluminio a doppio vetro

Riscaldamento termico a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2020
- Scadenza contratto: 31/03/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1997 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Acquisto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Torino	23/06/1997	19342	13851	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 10/01/2020  
Reg. gen. 5123 - Reg. part. 799  
Importo: € 50.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Torino il 20/10/2020  
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 26398

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Ciriè in aree destinata al TCSM1 articolo 19. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nella zona Pleistocene sup. e Depositi alluvionali del T.Stura di Lanzo. Si vedano gli allegati relativi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Pratica edilizia 409 del 1992 e relativa CE 46/94 del 1994

DIA con variante in corso d'opera protocollo 23508 del 16 dicembre 1995.

Pratica edilizia protocollo N.15557 del 26/05/1998 e relativa CE 227/98 del 25/05/1998



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione  
Si riportano in allegato l'intestazione della certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## **LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

### **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Confinante con:

A Nord Est e a SUD EST con foglio n.3 part.58 sub 13 (bene comune non censibile)

A Sud Ovest con un canale irriguo

A Nord Ovest con foglio n.3 part.58 sub 6 (magazzino industriale)

I confini sono stati rilevati dall'estratto di mappa.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	37,10 mq	37,10 mq	0,30	11,13 mq	0,00 m	
Opifici	243,00 mq	270,40 mq	1,00	270,40 mq	0,00 m	
corte esclusiva	281,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>331,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>331,93 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 4 Categoria D1 Superficie catastale 0 mq
Dal 05/08/1999 al 09/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 2 Categoria D1
Dal 05/08/1999 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 3 Categoria D1 Superficie catastale 0 mq
Dal 09/12/2002 al 24/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 5 Categoria D1
Dal 24/03/2003 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 15 Categoria D1
Dal 14/07/2003 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 17 Categoria D1 Superficie catastale 0 mq



Dal 13/11/2003 al 30/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 18 Categoria D1
Dal 30/12/2003 al 07/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 58, Sub. 18 Categoria D1

Si fa notare che sulla cronistoria catastale è riportato il nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si fa notare il Fg.3 Part.58 sub 2 è stato modificato in sub 5 e in sub15 per poi essere soppresso e confluire nel Fg.3Part.58 sub 17 soppresso e confluito nel Fg.3Part.58 sub 18.

Inoltre il Fg.3 Part.58 sub 3 è stato soppresso per confluire nel Fg.3Part.58 sub 17 a sua volta soppresso e confluito nel Fg.3Part.58 sub 18.

Inoltr Fg.3 Part.58 sub4 è stato soppresso e confluito nel Fg.3Part.58 sub 18.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	58			D1							

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

Nella realtà è presente nella zona uffici una controsoffittatura che porta l'altezza reale a m.2,70 invece di m.3 come in planimetria

Nella realtà è presente un bagno e un locale doccia che non sono indicati in planimetria,

Nella realtà è presente una tamponatura esterna tra la zona bagno e la zona tettoia che non è indicata in planimetria.

Le altezze del magazzino in planimetria sono errate(max 5,8) nella realtà min. 4,65m. e max 6,55 m..

Nella realtà non è presente una muro divisorio nella zona uffici come indicato in planimetria.

Nella realtà è presente una tettoia esterna con copertura in plastica non indicato in planimetria.

La tettoia esterna con copertura presumibilmente in amianto risulta di dimensioni ridotte rispetto alla planimetria.

Inoltre si fa notare che sulle palnimetrie non sono presenti le destinazioni d'uso dei locali.

La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato prevedendo un costo di € 500,00 oltre oneri (€50).

## PRECISAZIONI

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI • 04/12/2020: Nomina CTU • 09/12/2020: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione • 24/12/2020: Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e al soggetto debitore avvisato in precedenza dal Custode nominato dal GE. 24/12/2020: Acquisizione dati digitali e copia planimetrie e visure catastali e ipotecarie. • 29/01/2020: Sopralluogo in località Villanova Canavese, Corio e Ciriè presso i luoghi di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo, come si può riscontrare nel verbale allegato, era presente la parte eseguita, che ha permesso di accedere agli immobili. Nel giorno 10/02/2021 è stata ritirata la documentazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Canavese.

Il giorno 12/02/2021 è stata analizzata presso la Conservatoria Torino 2 le trascrizioni non disponibili sul digitale-

Il giorno 16/02/2021 è stato effettuato il sopralluogo per il prelievo dei campioni della tettoia per verifica presenza fibre di amianto come richiesto da GE che il 01/02/2021 ha disposto che il perito estimatore, avvalendosi eventualmente di una ditta specializzata, voglia accertare le circostanze allegare, stimando l'eventuale costo per la rimozione del materiale pericoloso

## STATO CONSERVATIVO

---

Nelle aree esterne sotto le tettoie sono presenti diversi materiali obsoleti per l'attività svolta (carpenteria metallica varia per infissi e oggettistica varia)

Inoltre nella stessa area sono presenti diversi ingombranti fra cui è presente una roulotte con casetta in legno e un carrello elevatore diesel obsoleto.

All'interno del capannone è presente un magazzino con materiale di utilizzo per l'attività di produzione e vendita di infissi

Nell'area produttiva sono presenti diversi impianti per tagliare saldare e assemblare i componenti per gli infissi.

Le condizioni dello stato conservativo del capannone sono discrete e non si evidenziano particolari condizioni di degrado.

Le due tettoie esterne sono:

una con presumibile copertura in materiale contenente amianto da smaltire e bonificare e l'altra non autorizzata con struttura portante metallica e copertura in ondulina plastica in uno stato di degrado avanzato, da rimuovere perchè non vi sono autorizzazioni, non è riportata sulla planimetria, ne sono presenti i calcoli strutturali relativi

Per l'altra tettoia si fa presente, che presumibilmente risulta contenere fibre di amianto e che è in condizioni di manutenzione pessime. E' stata effettuato un campionamento con la relativa analisi massiva per oggettivare la presenza molto probabile di amianto (i risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni Cemento armato

Str. verticali: Tamponature in mattoni

Solai: in cemento armato

Copertura: in cemento armato

Manto di copertura: tegole portoghesi



Pareti esterne ed interne: Tamponature in mattoni  
 Pavimentazione interna: battuto di calcestruzzo e nella zona uffici piastrelle in gres  
 Infissi esterni: Alluminio

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Soffione a gas nella zona produttiva e termoconvettori nella zona uffici.

Terreno esclusivo: area esterna esclusiva con recinzione provvisoria da cantiere

Posto auto: nell'area esclusiva esterna presente roulotte con annessa casetta mobile in legno da campeggio

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che all'interno del suddetto immobile svolge principalmente attività di assemblaggio, immagazzinamento e vendita di infissi principalmente metallici

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1996 al 30/12/2003	**** Omissis ****	<b>Acquisto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/12/2003 al 07/01/2021	**** Omissis ****	<b>Acquisto compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si fa notare che sulla cronistoria catastale è riportato il nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con stesso codice fiscale.

Inoltre premesso che nella ricerca nella Conservatoria meccanizzata Torino 2 non risultano trascrizioni a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relative all'immobile in oggetto, si fa notare che la data inserita del 22/05/1196 non è quella in cui si è effettuato l'atto ma è solo la data di inizio di ricerca delle trascrizioni informatizzate per la quale ne è presumibile almeno da quella data la proprietà. (non essendo stato possibile individuare negli anni precedenti nessun atto di acquisto anche nella ricerca manuale cartacea effettuata nella Conservatoria Torino 3)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia a finanziamento  
Iscritto a Torino il 20/01/2004  
Reg. gen. 2762 - Reg. part. 480  
Importo: € 109.968,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a torino il 10/01/2020  
Reg. gen. 5123 - Reg. part. 799  
Importo: € 50.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Torino il 20/10/2020  
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 26398

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca giudiziale e 35 € per l'ipoteca volontaria.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Villanova Canavese in aree destinata a aree produttive industriali e artigianali consolidate. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nell' area depositi fluviali "RISS" (Pleistocene med\_sup) Si vedano gli allegati relativi.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Condono edilizio pratica n.7 (PROt.558-n.0358849905/1)



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Le difformità riscontrate sono:

Nella realtà nella zona uffici sono presenti delle tramezzature non rappresentati sulle tavole.

Tra la zona uffici e il magazzino è presente un'apertura non rappresentata sulle tavole.

Nella realtà è presente un bagno e un locale doccia che non sono indicati sui disegni,

Nella realtà è presente una tettoia esterna con copertura in plastica non indicata nei disegni.

La tettoia esterna con copertura presumibilmente in amianto risulta di dimensioni ridotte rispetto ai disegni.

Inoltre si fa notare che sui disegni non sono presenti le destinazioni d'uso dei locali.

Si fa presente che nell'area esterna adiacente e di proprietà è presente una tettoia che presumibilmente dall'analisi visiva risulta contenere fibre di amianto e le cui condizioni di manutenzione in alcuni punti sono pessime. E' stata effettuato un campionamento per la relativa analisi massiva i cui risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia.

Tali opere necessitano di:

a)eventuale rimozione e bonifica per le tettoie con un costo presunto circa 10000€

b)sanatoria comunale relativa alle opere architettoniche e strutturali sopra descritte per eliminare le difformità.

Il Testo Unico dell'Edilizia DPR380/2001 contempla la possibilità di sanatoria edilizia (bagno, tramezzi, tamponature) prevedendo l'ausilio di un tecnico abilitato per la sistemazione della pratica, con versamento di sanzione di € 516 più diritti di segreteria.

E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di inerente pratica comunale, oltre oblazione, di circa € 2000.

si fa notare che per gli impianti termici è stato consegnato un rapporto di controllo termico che si riporta in allegato.



---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con:

A Nord e Nord Est con Via Roma

A Sud Est con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.5 part.2 (altra proprietà)

A Sud Ovest con Via Matteo Pescatore

A Nord Ovest con il bene comune non censibile, corte comune, foglio 5 part.600 sub 10(altra proprietà)

I confini sono stati rilevati dall'estratto di mappa.

Si fa notare che in Catasto non è presente l'elaborato planimetrico del foglio 5 part. 600

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	30,60 mq	40,40 mq	1,00	40,40 mq	0,00 m	
Cantina	15,50 mq	24,10 mq	0,20	4,82 mq	0,00 m	
Giardino	12,20 mq	12,20 mq	0,18	2,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,42 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>47,42 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1997 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 4 Categoria A5
Dal 07/06/1997 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 2 Categoria A5
Dal 04/03/2004 al 08/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1, Sub. 6 Categoria A3
Dal 08/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 600, Sub. 11 Categoria C1
Dal 09/11/2015 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 600, Sub. 11 Categoria C1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	600	11		C1			31 mq				

### Corrispondenza catastale

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



Si fa notare la differenza fra il valore reale 47,42 mq. della superficie e quanto riportato nella visura catastale di 31mq..



## PRECISAZIONI

---

**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI** • 04/12/2020: Nomina CTU • 09/12/2020: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione • 24/12/2020: Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e al soggetto debitore avvisato in precedenza dal Custode nominato dal GE. 24/12/2020: Acquisizione dati digitali e copia planimetrie e visure catastali e ipotecarie. • 29/01/2020: Sopralluogo in località Villanova Canavese, Corio e Ciriè presso i luoghi di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo, come si può riscontrare nel verbale allegato, era presente la parte esecutata, che ha permesso di accedere agli immobili. Nel giorno 10/02/2021 è stata effettuata la richiesta digitale della documentazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Corio e successivamente l'accesso agli atti con gli uffici tecnici dei Comuni di Ciriè e di Villanova Canavese.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo è buono, sia nelle finiture, sia negli infissi e sia negli impianti.

Nell'ultimo esercizio commerciale si è avuta la gestione di un punto di ristoro take away di tradizione orientale.

All'interno del locale sono presenti impianti dell'ultima attività, cappa di aspirazione, mobile in inox e attrezzatura per ristoro.

La cantina presenta umidità di risalita e evidenti segni di infiltrazioni da una presunta perdita del piano terra (negoziò)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come da rilevazione diretta e indiretta dai progetti approvati per parti non verificabili nel sopralluogo: I muri perimetrali delle cantine sono in cemento armato.

Altezza interna utile: m.3,4

Str. verticali: pilastri in cemento armato.

Solai: Latero cemento

Copertura: struttura portante in legno

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: muratura intonacata e tinteggiata e piastrellata

Pavimentazione interna: Ceramica gres

Infissi esterni: in alluminio a doppio vetro.

Riscaldamento termico a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1997 al 05/01/2021	**** Omissis ****	<b>Acquisto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 10/01/2020  
Reg. gen. 5123 - Reg. part. 799  
Importo: € 50.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Torino il 20/10/2020  
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 26398

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Ciriè in aree destinata al TCSM1 articolo 19. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nella zona Pleistocene sup. e Depositi alluvionali del T.Stura di Lanzo. Si vedano gli allegati relativi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Pratica edilizia 409 del 1992 e relativa CE 46/94 del 1994

DIA con variante in corso d'opera protocollo 23508 del 16 dicembre 1995.

Pratica edilizia protocollo N.15557 del 26/05/1998 e relativa CE 227/98 del 25/05/1998

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione  
Si riportano in allegato l'intestazione della certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27

Corio è un comune italiano di circa 3 200 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, ufficio postale, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado; a circa 20 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Umberto Cosmo 27 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 39, particella 46, sub. 1, cat. A/4, vani 8. L'immobile ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Il bagno e la lavanderia sono stati demoliti. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato con locali identificati da: - al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, cucina, soggiorno, sala. Annessa area esterna esclusiva e pertinenziale. - al piano primo (secondo fuori terra) tre camere e due balconi. - al piano interrato due locali ad uso cantina Il tutto formante unico corpo collegato da propria scala interna. L'immobile oggetto di stima si trova nel centro storico e il parcheggio più vicino è a circa 50 metri di distanza nella vicina piazza della Chiesa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 46, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.494,10

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo. L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 470€/mq..

Tenendo conto del fatto che l'appartamento è da considerarsi al grezzo/rustico per la ristrutturazione iniziata dove si sono svolte le attività di solo smantellamento si terrà conto di questo nel deprezzamento per le condizioni dell'immobile

### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Torino, ubicate nel Comune di Corio nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 390 €/mq ed un valore max di 580 €/mq. Essendo scarso lo stato di conservazione dell'appartamento, per il contesto di ubicazione, per la tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte per l'appartamento si decide di utilizzare come riferimento il valore di €/mq



480.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE Una terza valutazione sull'immobile oggetto di stima è stata determinata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene eseguito, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere in considerazione le variabili sopradescritte, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ . Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%. Si è proceduto quindi a determinare il Rlt reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Corio. Utilizzando i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: Locazione €/mq - valore min 2,2 €/mq - valore max 3,3 €/mq - Essendo scarso lo stato di conservazione, per il contesto di ubicazione, per la tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte si decide di utilizzare per l'appartamento come valore di riferimento il valore minimo di 2,2 €/mq. Valore di locazione mensile = 2,2 €/mq x 190 mq = 418€. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Reddito totale lordo= Canone annuo totale 418 €/mese x 12 mesi= € 5016.
2. Spese= 20%del Canone= 1003€
3. Beneficio fondiario= 2591-518 = 4012 €
4. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (valore congruo in prima approssimazione riferendosi a investimento ad uso residenziale tenendo conto delle variabili sopradescritte)
5. Valore immobile=  $4012 : 0.04 = €$  quindi valore unitario al mq di  $100.300:190 = 528 €/mq$ .

CONCLUSIONI Tenendo conto che il valore di mercato è generalmente di questi tre valori il meno approssimato e il più vicino al valore di vendita ed essendo i valori congrui si decide di utilizzare il valore più probabile di 470€/mq. e quindi il valore di stima di 86494,1 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per ciascuna ipoteca.

Si fa notare che la pratica con le attività autorizzate con il permesso di costruire 15 del 2014, a oggi è scaduta e di cui non risulta la chiusura lavori e che necessita di ulteriore pratica di completamento E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di inerente pratica comunale di completamento, oltre oblazione, di circa € 5000.

La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato prevedendo un costo di € 400,00 oltre oneri (€50) inoltre è prevedibile un costo per la modifica della sagoma dell'immobile al Catasto terreni di un tecnico abilitato con un costo di € 600 oltre oneri (€110) dovuto alla demolizione della lavanderia.

Tenendo conto dello stato equivalente al grezzo si inserisce un deprezzamento del 20% essendo già stati eseguiti i lavori di ristrutturazione di smantellamento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27	184,03 mq	470,00 €/mq	€ 86.494,10	100,00%	€ 86.494,10
Valore di stima:					€ 86.494,10

Valore di stima: € 86.494,10

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Altro	6200,00	€
Cancellazione trascrizioni e iscrizioni	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 61.995,28**

Altro si intende il costo dei tecnici per il completamento della pratica di ristrutturazione scaduta

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8

Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 12, cat. A/3. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12 L'appartamento è costituito: - al piano primo (secondo fuori terra) si accede da una scala interna all'appartamento costituito da cucina, bagno, camera e salotto e due balconi. L'appartamento oggetto di stima si trova in un'area dove è presente un parcheggio a pagamento sulle strade adiacenti. Quota di 1/2 di piena proprietà. L'appartamento è affittato con un contratto di affitto registrato prima del pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 104.676,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che

dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute simili tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo. L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 1300€/mq.

#### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Torino, ubicate nel Comune di Ciriè nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 900 €/mq ed un valore max di 1350 €/mq. Essendo buono lo stato di conservazione dell'appartamento, per il contesto di ubicazione, per la tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte per l'appartamento si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore di €/mq 1300.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sull'immobile oggetto di stima è stata determinata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere in considerazione le variabili sopradescritte, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ . Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%. Si è proceduto quindi a determinare il Rlt reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Ciriè. Utilizzando i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: Locazione €/mq - valore min 4,1 €/mq - valore max 6,1 €/mq - Essendo buono lo stato di conservazione, per il contesto di ubicazione, per la tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte si decide di utilizzare per l'appartamento come valore di riferimento il valore minimo di 5,5 €/mq. Valore di locazione mensile = 5,5 €/mq x 72 mq = 396€. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Reddito totale lordo = Canone annuo totale 396 €/mese x 12 mesi = € 4752.

2. Spese= 20%del Canone= 950€
3. Beneficio fondiario= 4752-950 = 3802 €
4. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4 \%$  (valore congruo in prima approssimazione riferendosi a investimento ad uso residenziale tenendo conto delle variabili sopradescritte)
5. Valore immobile=  $3802 : 0.04 = 95.050$  € quindi valore unitario al mq di  $95050:72 = 1320$  €/mq.

CONCLUSIONI Tenendo conto che il valore di mercato è generalmente di questi tre valori il meno approssimato e il più vicino al valore di vendita ed essendo i valori congrue molto simili si decide di utilizzare il valore più probabile di 1300€/mq. e quindi il valore di stima di 104676 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8	80,52 mq	1.300,00 €/mq	€ 104.676,00	100,00%	€ 104.676,00
Valore di stima:					€ 104.676,00

Valore di stima: € 104.676,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione formalità pregiudizievoli	600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 98.842,20**

Premesso che il bene è sottoposto ad esecuzione per la quota di 1/2, che, come indicato in perizia, il bene non è comodamente divisibile in natura, si fa presente che il valore finale di stima per il Prezzo base d'Asta è il valore relativo alla quota del 100% dell'immobile.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77  
Villanova Canavese è un comune italiano di circa 1250 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte. Il comune è dotato dei servizi principali ed è a circa 15 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via San Rocco 77 a Villanova Canavese (TO) e precisamente ed è identificato al N.C.E.U : Foglio 3, particella 58, sub. 18, cat. D/1; Quota intera di piena proprietà. L'opificio oggetto di stima è inserito in un' area industriale/artigianale. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di capannone industriale edificato a un piano fuori terra costituito da un area coperta suddivisa fra area produttiva, magazzino, area uffici con bagno e area esposizione dei campioni di vendita, e un'area esterna di deposito. Si fa presente che nell'area esterna esclusiva adiacente e di proprietà è presente anche una tettoia che presumibilmente, dall'analisi visiva, risulta contenere fibre di amianto e le cui condizioni di manutenzione in alcuni punti è pessima su cui è stata effettuato un campionamento per la relativa analisi massiva i cui risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 99.579,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo. L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 300€/mq.

**STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali(superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per opifici in provincia di Torino, ubicate nel Comune di Villanova Canavese nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 210 €/mq ed un valore max di 360 €/mq. Essendo medio lo stato di conservazione dell'opificio, per il contesto di ubicazione, per la tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore di €/mq 300 congruente con il valore di mercato.

**CONCLUSIONI** Tenendo conto che il valore di mercato è generalmente di questi valori il meno approssimato e il più vicino al valore di vendita ed essendo i valori congrui si decide di utilizzare il valore più probabile di 300€/mq. e quindi il valore di stima di 99579 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a



carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca giudiziale e 35 € per l'ipoteca volontaria.

In relazione a eventuali sanatorie per difformità edilizie Il Testo Unico dell'Edilizia DPR380/2001 contempla la possibilità di sanatoria prevedendo l'ausilio di un tecnico abilitato per la sistemazione della pratica, con versamento di sanzione di € 516 più diritti di segreteria.

E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per la redazione di inerente pratica comunale, oltre oblazione, di circa € 2000.

La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato prevedendo un costo di € 500,00 oltre oneri (€50).

Inoltre il GE ha disposto il 01/02/2021 a seguito relazioni perito e custode che il perito estimatore, avvalendosi eventualmente di una ditta specializzata, voglia accertare le circostanze allegare, stimando l'eventuale costo per la rimozione del materiale pericoloso relativo a una tettoia esterna con presumibile presenza di fibre di amianto.

A seguito degli accertamenti eseguiti si può ipotizzare che il costo di manutenzione straordinaria per rimettere in sicurezza l'immobile con rimozione del materiale pericoloso è di circa 10.000€.

La perizia verrà integrata da una relazione che sarà realizzata appena si avranno i risultati delle analisi massivi a seguito dei prelievi nel campionamento effettuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77	331,93 mq	300,00 €/mq	€ 99.579,00	100,00%	€ 99.579,00
Valore di stima:					€ 99.579,00

Valore di stima: € 99.579,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione intervento per bonifica amianto	10000,00	€
Sanatoria costi tecnico	3100,00	€
cancellazione formalità	620,00	€

**Valore finale di stima: € 85.859,00**

Si fa notare che questa voce include tutte le spese per rimozione, smaltimento della tettoia che presumibilmente contiene fibre di amianto e relativa bonifica dell'area.

## LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8

Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 11, cat. C/1. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12 Il negozio è costituito: - al piano terra (primo fuori terra) locale vendita con vetrina sulla via Pescatore, sul retro la cucina, il bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Esterna annessa corte esclusiva. - al piano interrato locale cantina Il negozio oggetto di stima si trova in un immobile in un'area dove sono presenti nelle vie adiacenti numerosi parcheggi a pagamento Il negozio nell'ultimo esercizio commerciale era un punto ristoro tipologia take away di cucina orientale. Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Sub. 11, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 61.646,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo. L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 1300€/mq.

**STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Torino, ubicate nel Comune di Ciriè nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 850 €/mq ed un valore max di 1700 €/mq. Essendo buono lo stato di conservazione del negozio, per il contesto di ubicazione, per la



tipologia e tenendo conto delle variabili sopra descritte per il negozio si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore di €/mq 1300 congruente con il valore di mercato.

CONCLUSIONI Tenendo conto che il valore di mercato è generalmente di questi valori il meno approssimato e il più vicino al valore di vendita ed essendo i valori congrui si decide di utilizzare il valore più probabile di 1300€/mq. e quindi il valore di stima di 61646 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca a seguito di decreto ingiuntivo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00€ per il pignoramento, 294,00€ per l'ipoteca.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8	47,42 mq	1.300,00 €/mq	€ 61.646,00	100,00%	€ 61.646,00
Valore di stima:					€ 61.646,00

Valore di stima: € 61.646,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione formalità pregiudizievoli	294,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 58.269,70**

Premesso che il bene è sottoposto ad esecuzione per la quota di 1/2, che, come indicato in perizia, il bene non è comodamente divisibile in natura, si fa presente che il valore finale di stima per il Prezzo base d'Asta è il valore relativo alla quota del 100% dell'immobile.



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.

Montalto Dora, li 19/02/2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Simoncini Maurizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - corio (Aggiornamento al 21/12/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Ciriè (Aggiornamento al 21/12/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Villanova Canavese (Aggiornamento al 21/12/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ciriè negozio
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ciriè appartamento
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Corio (Aggiornamento al 21/12/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Villanova Canavese (Aggiornamento al 21/12/2020)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Ciriè
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Villanova Canavese
- ✓ Concessione edilizia - Corio
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia Ciriè negozio
- ✓ Concessione edilizia - Ciriè appartamento
- ✓ Concessione edilizia - Villanova Canavese
- ✓ Visure e schede catastali - cronistoria Corio
- ✓ Visure e schede catastali - cronistoria negozio ciriè
- ✓ Visure e schede catastali - cronistoria appartamento Ciriè
- ✓ Visure e schede catastali - cronistoria Villanova
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale Corio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale Villanova
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento Ciriè
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale negozio Ciriè
- ✓ N° 1 Foto - Corio
- ✓ N° 1 Foto - Villanova
- ✓ N° 1 Foto - appartamento Ciriè



- ✓ N° 1 Foto - negozio Ciriè
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ciriè
- ✓ N° 1 Ortofoto - Corio
- ✓ N° 1 Ortofoto - Villanova
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - preventivo analisi e capionamento
- ✓ Altri allegati - preventivo rimozione e bonifica amianto
- ✓ Atto di provenienza - trascrizioni, iscrizioni, Ciriè
- ✓ Atto di provenienza - trascrizioni iscrizioni Corio
- ✓ Atto di provenienza - Trascrizioni iscrizioni Villanova
- ✓ Altri allegati - Difformità e consistenza Corio
- ✓ Altri allegati - Difformità e consistenza Ciriè appartamento
- ✓ Altri allegati - Difformità e consistenza Ciriè negozio
- ✓ Altri allegati - Difformità e consistenza Villanova
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di atto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Corio
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazioni energetiche e conformità impianti Ciriè
- ✓ Altri allegati - Certificazioni conformità impianti Villanova



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27  
Corio è un comune italiano di circa 3 200 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, ufficio postale, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado; a circa 20 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Umberto Cosmo 27 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 39, particella 46, sub. 1, cat. A/4, vani 8. L'immobile ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Il bagno e la lavanderia sono stati demoliti. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato con locali identificati da: - al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, cucina, soggiorno, sala. Annessa area esterna esclusiva e pertinenziale. - al piano primo (secondo fuori terra) tre camere e due balconi. - al piano interrato due locali ad uso cantina Il tutto formante unico corpo collegato da propria scala interna L'immobile oggetto di stima si trova nel centro storico e il parcheggio più vicino è a circa 50 metri di distanza nella vicina piazza della Chiesa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 46, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Corio in aree destinate al CS Centro Storico Articolo 26. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il Il piano di assetto geomorfologico non sono stati redatti dal Comune di Corio. Si vedano gli allegati relativi.

**Prezzo base d'asta: € 61.995,28**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8  
Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 12, cat. A/3. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12 L'appartamento è costituito: - al piano primo (secondo fuori terra) si accede da una scala interna all'appartamento costituito da cucina, bagno, camera e salotto e due balconi. L'appartamento oggetto di stima si trova in un'area dove è presente un parcheggio a pagamento sulle strade adiacenti. Quota di 1/2 di piena proprietà. L'appartamento è affittato con un contratto di affitto registrato prima del pignoramento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Ciriè in aree destinate al TCSM1 articolo 19. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto

geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nella zona Pleistocene sup. e Depositi alluvionali del T.Stura di Lanzo. Si vedano gli allegati relativi.

**Prezzo base d'asta: € 98.842,20**



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77  
Villanova Canavese è un comune italiano di circa 1250 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte. Il comune è dotato dei servizi principali ed è a circa 15 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via San Rocco 77 a Villanova Canavese (TO) e precisamente ed è identificato al N.C.E.U : Foglio 3, particella 58, sub. 18, cat. D/1; Quota intera di piena proprietà. L'opificio oggetto di stima è inserito in un' area industriale/artigianale. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di capannone industriale edificato a un piano fuori terra costituito da un area coperta suddivisa fra area produttiva, magazzino, area uffici con bagno e area esposizione dei campioni di vendita, e un'area esterna di deposito. Si fa presente che nell'area esterna esclusiva adiacente e di proprietà è presente anche una tettoia che presumibilmente, dall'analisi visiva, risulta contenere fibre di amianto e le cui condizioni di manutenzione in alcuni punti è pessima su cui è stata effettuato un campionamento per la relativa analisi massiva i cui risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Villanova Canavese in aree destinata a aree produttive industriali e artigianali consolidate. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nell' area depositi fluviali "RISS" (Pleistocene med\_sup) Si vedano gli allegati relativi.

**Prezzo base d'asta: € 85.859,00**



### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8  
Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 11, cat. C/1. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12 Il negozio è costituito: - al piano terra (primo fuori terra) locale vendita con vetrina sulla via Pescatore, sul retro la cucina, il bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Esterna annessa corte esclusiva. - al piano interrato locale cantina Il negozio oggetto di stima si trova in un immobile in un'area dove sono presenti nelle vie adiacenti numerosi parcheggi a pagamento Il negozio nell'ultimo esercizio commerciale era un punto ristoro tipologia take away di cucina orientale. Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Sub. 11, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Ciriè in aree destinata al TCSM1 articolo 19. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto



geomorfologico evidenziano che il fabbricato ricade nella zona Pleistocene sup. e Depositi alluvionali del T.Stura di Lanzo. Si vedano gli allegati relativi.

**Prezzo base d'asta: € 58.269,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.995,28**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corio (TO) - Via Umberto Cosmo 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 46, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	184,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Nel piano terra, a vista, sul calpestabile, ci sono le volte a botte del piano inferiore, essendo state svuotate durante la demolizione del sottofondo dei pavimenti. Si fa notare che è stata demolita la lavanderia esterna verso la corte esclusiva. Nella corte esclusiva sono presenti parti delle demolizioni avvenute. Lo stato conservativo della cantina al piano interrato risulta in uno stato discreto anche se con evidenti tracce di umidità. L'intervento di ristrutturazione non ha interessato il piano interrato, cantina.		
<b>Descrizione:</b>	Corio è un comune italiano di circa 3 200 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, ufficio postale, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado; a circa 20 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Umberto Cosmo 27 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 39, particella 46, sub. 1, cat. A/4, vani 8. L'immobile ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Il bagno e la lavanderia sono stati demoliti. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato con locali identificati da: - al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, cucina, soggiorno, sala. Annessa area esterna esclusiva e pertinenziale. - al piano primo (secondo fuori terra) tre camere e due balconi. - al piano interrato due locali ad uso cantina. Il tutto formante unico corpo collegato da propria scala interna. L'immobile oggetto di stima si trova nel centro storico e il parcheggio più vicino è a circa 50 metri di distanza nella vicina piazza della Chiesa		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.842,20**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta affittato in ottime condizioni di utilizzo e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub.		



	12, cat. A/3. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12. L'appartamento è costituito: - al piano primo (secondo fuori terra) si accede da una scala interna all'appartamento costituito da cucina, bagno, camera e salotto e due balconi. L'appartamento oggetto di stima si trova in un'area dove è presente un parcheggio a pagamento sulle strade adiacenti. Quota di 1/2 di piena proprietà. L'appartamento è affittato con un contratto di affitto registrato prima del pignoramento.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.859,00

Bene N° 3 - Fabbricato industriale			
<b>Ubicazione:</b>	Villanova Canavese (TO) - Via San Rocco 77		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Categoria D1	<b>Superficie</b>	331,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nelle aree esterne sotto le tettoie sono presenti diversi materiali obsoleti per l'attività svolta (carpenteria metallica varia per infissi e oggettistica varia) Inoltre nella stessa area sono presenti diversi ingombranti fra cui è presente una roulotte con casetta in legno e un carrello elevatore diesel obsoleto. All'interno del capannone è presente un magazzino con materiale di utilizzo per l'attività di produzione e vendita di infissi. Nell'area produttiva sono presenti diversi impianti per tagliare saldare e assemblare i componenti per gli infissi. Le condizioni dello stato conservativo del capannone sono discrete e non si evidenziano particolari condizioni di degrado. Le due tettoie esterne sono: una con presumibile copertura in materiale contenente amianto da smaltire e bonificare e l'altra non autorizzata con struttura portante metallica e copertura in ondulina plastica in uno stato di degrado avanzato, da rimuovere perchè non vi sono autorizzazioni, non è riportata sulla planimetria, ne sono presenti i calcoli strutturali relativi. Per l'altra tettoia si fa presente, che presumibilmente risulta contenere fibre di amianto e che è in condizioni di manutenzione pessime. È stata effettuato un campionamento con la relativa analisi massiva per oggettivare la presenza molto probabile di amianto (i risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia).		
<b>Descrizione:</b>	Villanova Canavese è un comune italiano di circa 1250 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte. Il comune è dotato dei servizi principali ed è a circa 15 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via San Rocco 77 a Villanova Canavese (TO) e precisamente ed è identificato al N.C.E.U : Foglio 3, particella 58, sub. 18, cat. D/1; Quota intera di piena proprietà. L'opificio oggetto di stima è inserito in un' area industriale/artigianale. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di capannone industriale edificato a un piano fuori terra costituito da un area coperta suddivisa fra area produttiva, magazzino, area uffici con bagno e area esposizione dei campioni di vendita, e un'area esterna di deposito. Si fa presente che nell'area esterna esclusiva adiacente e di proprietà è presente anche una tettoia che presumibilmente, dall'analisi visiva, risulta contenere fibre di amianto e le cui condizioni di manutenzione in alcuni punti è pessima su cui è stata effettuato un campionamento per la relativa analisi massiva i cui risultati saranno oggetto di un'integrazione alla presente perizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** che all'interno del suddetto immobile svolge principalmente attività di assemblaggio, immagazzinamento e vendita di infissi principalmente metallici		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.269,70

Bene N° 4 - Negozio	
<b>Ubicazione:</b>	Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 8

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 600, Sub. 11, Categoria C1	<b>Superficie</b>	47,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, sia nelle finiture, sia negli infissi e sia negli impianti. Nell'ultimo esercizio commerciale si è avuta la gestione di un punto di ristoro take away di tradizione orientale. All'interno del locale sono presenti impianti dell'ultima attività, cappa di aspirazione, mobile in inox e attrezzatura per ristoro. La cantina presenta umidità di risalita e evidenti segni di infiltrazioni da una presunta perdita del piano terra (negozio)		
<b>Descrizione:</b>	Ciriè è un comune italiano di circa 18.500 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, uffici postali, farmacie, scuole primaria, secondaria di primo grado e di diversi indirizzi della scuola secondaria di secondo grado ; a circa 21 km. dalla città di Torino e a solo 8 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino. L'immobile pignorato è parte di uno stabile sito in Via Matteo Pescatore 8 e precisamente identificato al N.C.E.U.: Foglio 5, particella 600, sub. 11, cat. C/1. L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra e uno interrato appartenenti alla stessa proprietà: al piano terra e interrato il sub 11 con un negozio con relativa cantina e al piano primo un appartamento indicato come sub 12 Il negozio è costituito: - al piano terra (primo fuori terra) locale vendita con vetrina sulla via Pescatore, sul retro la cucina, il bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Esterna annessa corte esclusiva. - al piano interrato locale cantina Il negozio oggetto di stima si trova in un immobile in un'area dove sono presenti nelle vie adiacenti numerosi parcheggi a pagamento Il negozio nell'ultimo esercizio commerciale era un punto ristoro tipologia take away di cucina orientale. Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

