
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	15

Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	27

Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.800,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1	37
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1.....	37



All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuornè (TO), email info@geometrasgro.it, PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati.

Il bene in oggetto è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da area esclusiva, w.c. esterno, bagno, due camere ed ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, piccolo ripostiglio, due balconi e piccola centrale termica esterna. Risulta inoltre presente sottotetto (non abitabile) e non accessibile in quanto il balcone in legno il quale consente l'accesso (con scala a pioli) risulta in cattivo stato manutentivo.

La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2."

Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 07/11/2024 veniva effettuato il sopralluogo congiunto del sottoscritto Geom. Fabio SGRO ed il Custode Giudiziario.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°30, PIANO T-1**

Trattasi di unità immobiliare ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili e prati.

Il bene in oggetto è elevato a due piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da locale cantina con adiacente tettoia ed a piano primo locale deposito. Internamente il piano terreno ed il piano primo sono collegati mediante scala a pioli.

La zona urbanistica ove insiste il bene in oggetto risulta essere denominata "Nuclei Rurali NR, vincolo aeroportuale, classe di pericolosità geologica II2."

Verrà allegato alla perizia in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Canavese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 07/11/2024 veniva effettuato il sopralluogo congiunto del sottoscritto Geom. Fabio SGRO ed il Custode Giudiziario.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°31, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rocca Canavese (TO) - Borgata Sant'Antonio Piana n°30, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°31, PIANO T-1**

Si richiama quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" della presente perizia.

Si specifica che l'atto di provenienza rogito Notaio Filippo Berardo del 23/02/1969, rep. n°53624/22741 non risulta indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30,
PIANO T-1**

Si richiama quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" della presente perizia.

Si specifica che l'atto di provenienza rogito Notaio Filippo Berardo del 23/02/1969, rep. n°53624/22741 non

risulta indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 12/11/2024 il Comune di Ciriè ha emesso l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale emerge che gli esecutati hanno contratto matrimonio in **** Omissis **** il giorno 20/12/2003. Viene inoltre indicato nelle "Annotazioni" che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Viene inoltre indicato che con provvedimento del Tribunale di Ivrea n. 3374/2021 in data 19/07/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 12/11/2024 il Comune di Ciriè ha emesso l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale emerge che gli esecutati hanno contratto matrimonio in **** Omissis **** il giorno 20/12/2003. Viene inoltre indicato nelle "Annotazioni" che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno

scelto il regime della separazione dei beni. Viene inoltre indicato che con provvedimento del Tribunale di Ivrea n. 3374/2021 in data 19/07/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con aderenza altre u.i.u., ad est con aderenze altra u.i.u.

Catastalmente la particella 643 del Foglio 20 - Comune di Rocca Canavese confina da nord in senso anti-orario con le particelle 775, 770, 644, 731, 519, 181, 182 e 521 dello stesso Foglio di mappa catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con aderenza altra u.i.u.

Catastalmente la particella 521 del Foglio 20 - Comune di Rocca Canavese confina da nord in senso anti-orario con le particelle 643, 182, 598, 186, 776 e 775 dello stesso Foglio di mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,90 mq	150,75 mq	1	150,75 mq	-	T-1
W.C. e C.T.	1,50 mq	2,90 mq	0,7	2,03 mq	-	T-1
Balconi	15,55 mq	15,55 mq	0,25	3,89 mq	-	1
Corte	170,80 mq	170,80 mq	0,1	17,08 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				173,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza interna utile a piano Terreno:

- camera a sud risulta avere Hmin 2,05 mt ed Hmax 2,45 mt;
- camera situata tra la camera a sud e l'ingresso risulta avere Hmin 2,08 mt ed Hmax 2,55 mt;
- ingresso H 2,30 mt;
- bagno H 2,30 mt;

- w.c. esterno H 2,35.

A piano Primo:

- C.T. esterno Hmin 1,93 ed Hmax 2,15;
- cucina Hmin 2,28 ed Hmax 2,66;
- soggiorno Hmin 2,10 ed Hmax 2,40;
- camera Hmin 2,20 ed Hmax 2,42.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	27,80 mq	29,30 mq	0,15	4,39 mq	-	T
Cantina e Deposito	59,60 mq	80,00 mq	0,2	16,00 mq	-	T-1
Totale superficie convenzionale:				20,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina di piano terreno risulta avere una Hmin pari a mt 1,70 ed una Hmax pari a mt 2,10. La tettoia di piano terra (adiacente alla cantina) risulta avere una Hmin pari a mt 2,95 ed una Hmax pari a mt 5,20. Il locale deposito di piano primo risulta avere una Hmin pari a mt 2,50 ed una Hmax pari a mt 2,65.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1993 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643
Dal 23/02/2006 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 23/04/2008 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani

		Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 16/03/2009 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 14/03/2011 al 13/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 13/02/2013 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 12/04/2013 al 13/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 13/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 27/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 186,00 mq Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 27/11/2015 al 02/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 643, Sub. 101 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 186,00 mq Rendita € 271,14 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1992 al 09/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 1

Dal 09/04/1993 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 1
Dal 08/06/2006 al 01/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 01/07/2006 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 16/03/2009 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 14/03/2011 al 13/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 13/02/2013 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 12/04/2013 al 13/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 13/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 27/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 156,28 Piano T-1
Dal 27/11/2015 al 02/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89,00 Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 156,28 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO
PIANA N°31, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	643	101		A3	1	7 vani	186,00 mq	271,14 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e piano primo ed inclinazioni murature;
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "w.c." a piano primo, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una piccola centrale termica;
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "camera" a piano primo, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una cucina, oltre al vano adiacente, denominato in planimetria catastale "camera" il quale risulta in loco soggiorno;
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "cucina" a piano terreno, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una camera;
- Assenza rappresentazione grafica sottotetto non abitabile.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge, oltre alla redazione di pratica Pregeo per correzione estratto di mappa catastale, il tutto per un costo stimato in € 1.000,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	521	1		C2	1	89,00	81,00 mq	156,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e piano primo ed inclinazioni/spessori murature.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo stimato in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

A) Si segnalano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43563/30150

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 15/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 5/45 di proprietà.

(anche per rappresentazione di **** Omissis **** - coniuge di **** Omissis ****)

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43562/30149.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 15/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 5/45 di proprietà.

(anche per rappresentazione di **** Omissis **** - sorella di **** Omissis ****)

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43561/30148.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 3/9 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 09/07/2014, repertorio 51770/23383, trascritta in data 22/07/2014, ai n.ri 24398/18006.

Contro:

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni.

Favore:

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;
- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;
- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;
- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;
- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni.

B) Si segnalano i seguenti testamenti NON TRASCritti:

Attivazione di Testamento Pubblico, rogito notaio Luigi Migliardi, dell'11/07/2013, in morte di **** Omissis ****, deceduta il 12/04/2013, nel quale si riporta quanto di seguito indicato:

"Omissis...Per tutti i restanti beni immobili, mobili, titoli e danaro nomino eredi in quote uguali le predette mie nipoti **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e (nome illeggibile sulla copia) **** Omissis ****."

Si precisa che nel presente testamento vi sono dei legati, quindi atto soggetto a trascrizione.

Pubblicazione del Testamento Olografo, rogito notaio Luigi Migliardi, del 26/05/2009, repertorio 15902/5153, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 16/03/2009, nel quale si riporta quanto di seguito indicato:

"MIO TESTAMENTO

Io. **** Omissis ****

volendo, disporre delle mie sostanze per. Il tempo

cui avrò cessato di vivere

lascio, erede universale mia

moglie. **** Omissis ****

**** Omissis ****. Addì. 24./1./1981.)"

C) Nell'atto di cui al punto 6) del paragrafo "Provenienze Ventennali", si cita quanto di seguito riportato:
"Il condividente **** Omissis **** dovrà concedere al fratello **** Omissis **** passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo come ora praticato per l'accesso alla sua porzione di fabbricato in Borgata Piana da praticarsi detto passaggio dietro ai fabbricati stessi, chiuso da cancello verso la proprietà **** Omissis ****.

Detto passaggio sarà della larghezza di metri otto dal muro perimetrale a sera, dedotti metri due di stillicidio, e, di metri undici dal muro perimetrale a giorno escluso lo stillicidio e una zona della larghezza totale di metri 2,50.

Il cortile posto avanti ai fabbricati dei condividenti **** Omissis **** e **** Omissis **** sarà soggetto a servitù di transito per una profondità di metri undici dai muri perimetrali ad eccezione di una striscia della larghezza di metri 2,50 da detti muri che potrà essere occupata per eventuali costruzioni di scale o altro.

Il pozzo d'acqua sorgente (ora chiuso) esistente in detto cortile sarà comune agli stessi proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Nel vigneto detto "La Vignà" saranno comuni ai condividenti **** Omissis **** e **** Omissis **** due cisterne d'acqua stagnante ivi esistenti e una vasca cilindrica in cemento per la produzione del solfato di rame e verranno conservati i passaggi esistenti.

Tutti gli altri appezzamenti frazionati dovranno concedersi il passaggio per l'accesso ai fondi a minor danno semprechè il passaggio sia venuto a mancare a causa del frazionamento stesso.

Tutte le altre servitù seguiranno a praticarsi come per il passato."

Si specifica che non essendo presenti planimetrie di sorta allegate all'atto, risulta impossibile stabilire dove insistono le servitù sopradescritte.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

A) Si segnalano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43563/30150

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 15/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 5/45 di proprietà.

(anche per rappresentazione di **** Omissis **** - coniuge di **** Omissis ****)

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43562/30149.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 15/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 3/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 8/45 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 5/45 di proprietà.
(anche per rappresentazione di **** Omissis **** - sorella di **** Omissis ****)

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 27/11/2015, repertorio 53109/24421, trascritta in data 11/12/2015, ai n.ri 43561/30148.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 3/9 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 1/9 di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in forza di atto rogito notaio Ugo Presbitero, del 09/07/2014, repertorio 51770/23383, trascritta in data 22/07/2014, ai n.ri 24398/18006.

Contro:

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni.

Favore:

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni;

- **** Omissis ****, quota relativa ad altri beni.

B) Si segnalano i seguenti testamenti NON TRASCritti:

Attivazione di Testamento Pubblico, rogito notaio Luigi Migliardi, dell'11/07/2013, in morte di **** Omissis ****, deceduta il 12/04/2013, nel quale si riporta quanto di seguito indicato:

"Omissis...Per tutti i restanti beni immobili, mobili, titoli e danaro nomino eredi in quote uguali le predette mie nipoti **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e (nome illeggibile sulla copia) **** Omissis ****."

Si precisa che nel presente testamento vi sono dei legati, quindi atto soggetto a trascrizione.

Pubblicazione del Testamento Olografo, rogito notaio Luigi Migliardi, del 26/05/2009, repertorio 15902/5153, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 16/03/2009, nel quale si riporta quanto di seguito indicato:

"MIO TESTAMENTO

Io. **** Omissis ****

volendo. disporre delle mie sostanze per. Il tempo

cui avrò cessato di vivere

lascio, erede universale mia

moglie. **** Omissis ****

**** Omissis ****. Addì. 24./1/.1981.)"

C) Nell'atto di cui al punto 8) del paragrafo "Provenienze Ventennali", si cita quanto di seguito riportato:

"Il condividente **** Omissis **** dovrà concedere al fratello **** Omissis **** passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo come ora praticato per l'accesso alla sua porzione di fabbricato in Borgata Piana da praticarsi detto passaggio dietro ai fabbricati stessi, chiuso da cancello verso la proprietà **** Omissis ****.

Detto passaggio sarà della larghezza di metri otto dal muro perimetrale a sera, dedotti metri due di stillicidio, e, di metri undici dal muro perimetrale a giorno escluso lo stillicidio e una zona della larghezza totale di metri 2,50.

Il cortile posto avanti ai fabbricati dei condividenti **** Omissis **** e **** Omissis **** sarà soggetto a servitù di transito per una profondità di metri undici dai muri perimetrali ad eccezione di una striscia della larghezza

di metri 2,50 da detti muri che potrà essere occupata per eventuali costruzioni di scale o altro.

Il pozzo d'acqua sorgente (ora chiuso) esistente in detto cortile sarà comune agli stessi proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Nel vigneto detto "La Vignà" saranno comuni ai condividenti **** Omissis **** e **** Omissis **** due cisterne d'acqua stagnante ivi esistenti e una vasca cilindrica in cemento per la produzione del solfato di rame e verranno conservati i passaggi esistenti.

Tutti gli altri appezzamenti frazionati dovranno concedersi il passaggio per l'accesso ai fondi a minor danno semprechè il passaggio sia venuto a mancare a causa del frazionamento stesso.

Tutte le altre servitù seguiranno a praticarsi come per il passato."

Si specifica che non essendo presenti planimetrie di sorta allegate all'atto, risulta impossibile stabilire dove insistono le servitù sopradescritte.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo, si presentava in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo, si presentava in scarso stato conservativo, ma congruo con la destinazione del bene in oggetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Trattasi di fabbricato adiacente su due lati ad altre unità immobiliari, pertanto si richiama quanto previsto dagli atti di provenienza e dal Codice Civile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Trattasi di fabbricato adiacente su due lati ad altre unità immobiliari, pertanto si richiama quanto previsto dagli atti di provenienza e dal Codice Civile.

Risulta inoltre presente l'elaborato planimetrico della particella 521 del Foglio 20, il quale rappresenta il sub. 2 (altra u.i.u.) ed il sub. 3 (cortile) il quale dall'elenco subalterni risulterebbe Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni della particella 521.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

Str. verticali: apparente struttura in muratura e pietrame;

Solai: apparenti solai in latero cemento (in parte) ed a volte in muratura (in parte);

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura e pietrame non isolata, pareti interne in muratura intonacate e tinteggiate a civile;

Pavimentazione interna: in parte piastrelle di ceramica, in parte gress porcellanato ed in parte graniglia di marmo (scala);

Infissi esterni: legno e vetro singolo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia apparentemente funzionante al momento del sopralluogo, impianto idrico apparentemente funzionante al momento del sopralluogo.

L'impianto di riscaldamento risulterebbe a gas metano con termosifoni in ghisa, per il quale il sottoscritto non può esprimersi sul funzionamento.

Si specifica che non è stato possibile accedere al sottotetto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

Str. verticali: apparente struttura in muratura e pietrame;

Solai: solai a volte in muratura e legno;

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne: pareti esterne in muratura e pietrame non isolata;

Pavimentazione interna: la tettoia risulta con battuto di cemento, la cantina di piano terreno in apparenti piastrelle cementine esagonali, a piano primo apparenti blocchetti di cotto antico.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: risulterebbe presente il solo impianto elettrico a vista, apparentemente funzionante al sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°31, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** (esecutata) e dalle figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 08/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli abitanti in Borgata Sant'Antonio Piana n°31, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** (esecutata), da **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 09/12/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati atti aventi le caratteristiche indicate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROCCA CANAVESE (TO) - BORGATA SANT'ANTONIO PIANA N°30, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** (esecutata) e dalle figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 08/11/2024 il Comune di Rocca Canavese (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli abitanti in Borgata Sant'Antonio Piana n°31, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** (esecutata), da **** Omissis **** e da **** Omissis ****.