

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15

Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 46.163,50	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.810,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - via Cravanera	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nole (TO) - via Cravanera	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 04/11/2024, il sottoscritto Ing. Leone Elena, con studio in Via Gallo Pecca, 21 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email ing.elenaleone@gmail.com, PEC elena.leone@ingpec.eu, Tel. 348 1127968, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - via Cravanera 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nole (TO) - via Cravanera





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - via Cravanera

DESCRIZIONE

Alloggio in Nole, piccolo comune della provincia di Torino. Nole è situato nel basso Canavese, ai piedi delle Valli di Lanzo, a nord-ovest di Torino, da cui dista circa 25 km.

L'alloggio è sito al piano terreno rialzato di una palazzina a tre piani fuori terra ed è composto da un ingresso, due camere, tinello con cucinino e bagno. Completa la proprietà al piano interrato un locale cantina e al piano sottotetto un locale soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il proprietario risulta sposato in comunione legale dei beni dal 19/07/2014 con [REDACTED].

CONFINI

L'appartamento è esposto verso l'esterno su tre lati, tutti i lati danno sul cortile condominiale, mentre sul lato ovest l'appartamento confina con altro appartamento di altra proprietà e verso vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,40 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	r
Soffitta	10,08 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	
Cantina	11,47 mq	11,47 mq	0,20	2,29 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1994 al 09/01/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 434, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 176,63 Piano -1, T, 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	434	2		A3	1	4.5	77 mq	176,63 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state apportate delle modifiche interne non autorizzate, per ingrandimento bagno e ridimensionamento cucina/soggiorno.

Risulta inoltre errato il numero civico riportato in visura in quanto l'immobile non risulta essere al 6, ma al 12.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta avere le rifiniture e i serramenti originali. Essendo non abitato, risulta essere sporco e trascurato. Unico intervento rilevabile è l'impianto elettrico rifatto da non molto tempo.

PARTI COMUNI

Come indicato nell'atto di compravendita, le parti comuni sono quelle che risultano per legge, uso e consuetudine, nonché da Regolamento di Condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alloggio:

Altezza interna utile: 3,00 m;

Struttura portante, Solai ed orizzontamenti: cemento per struttura verticale e laterocemento per i solai

Copertura: legno per struttura portante

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro singolo e tapparelle tre automatizzate, una no;

Scale: vi è una scala condominiale, di collegamento interno tra i vari piani;

Impianto termico: il riscaldamento è autonomo, presente caldaia a metano non funzionante, i termosifoni sono in alluminio;

Impianto elettrico: l'impianto risulta essere stato rifatto da poco, con separazione delle zone elettriche dal quadro elettrico. Non vi è la certificazione dell'impianto

Sottotetto:

locale grezzo con porta in legno e lucchetto, vi è la corrente elettrica con derivazione dall'alloggio

Cantina:

locale con pavimento di battuto cementizio, pareti intonacate, presente finestra apribile in metallo con vetri singoli, porta di ingresso in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente non risulta occupato, esclusivamente pieno di materiale accatastato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1994 al 15/09/2006	[REDACTED]	denuncia per causa di morte			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]				

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CHIVASSO	14/08/1994	40	812
Dal 15/09/2006 al 08/01/2025	atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	PRIANO ROBERTO	15/09/2006	20250	8358
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO 2 il 02/10/2006
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: [REDACTED]
Rogante: [REDACTED]
Data: 15/09/2006

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TRIBUNALE DI IVREA il 11/10/2024

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse

NORMATIVA URBANISTICA

Entrambi gli immobili sono individuati sul PRGC vigente in area AS "Area a capacità insediativa esaurita -As19" e la classe geologica individuata è la I (vedasi allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Immobile senza autorizzazioni pervenute presso l'archivio dell'ufficio tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Presenti spese arretrate, come da prospetto presentato dall'amministratore. Oltre alle spese ordinarie (891,38 + 1031,91), vi sono delle spese straordinarie per la manutenzione del tetto già deliberate e le cui quote sono state ripartite per l'anno 2025 (quota parte 272,80). Vi sono inoltre delle spese straordinarie relative alla pavimentazione del parcheggio condominiale che risultano non essere state saldate finora (1620,07). Vi sono inoltre delle spese ordinarie arretrate non saldate relative ad un ex inquilino (499,12).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nole (TO) - via Cravanera

DESCRIZIONE

Autorimessa sita in Nole, piccolo comune della provincia di TORINO. Nole è situato nel basso Canavese, ai piedi delle Valli di Lanzo, a nord-ovest di Torino, da cui dista circa 25 km.

L'autorimessa è un basso fabbricato con attiguo sito pertinenziale recintato. Si accede da stradina sterrata all'interno di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il proprietario risulta sposato in comunione legale dei beni dal 19/07/2014 con [REDACTED].

CONFINI

L'autorimessa confina a nord con altra proprietà distinta al Fg 11 mappale 227, dall'altra parte a sud con il mappale m 898. Invece confina ad est con foglio il m 468 e dall'ultima parte ad ovest con il mappale 228, terreno agricolo all'interno del quale vi è la strada sterrata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,55 m	t
Cortile	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1994 al 09/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 638 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 41 mq Rendita € 118,99 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	638			C6	2		32 mq	118,99 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è una porzione abusiva di tettoia in adiacenza al basso fabbricato esistente e licenziato. La tettoia in adiacenza dell'esistente è situata verso il cortile di proprietà e risulta essere stata realizzata con una struttura di materiali di recupero ed essere in precarie condizioni di stabilità. Tale struttura non risulta essere stata autorizzata nelle pratiche edilizie e non risulta essere stata accatastata. Per tali motivi si ritiene necessario eseguirne la rimozione.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente è in stato di abbandono totale. L'interno dell'autorimessa vi è accatastata oggettistica di diverso tipo, esternamente vi è un giardino attualmente impraticabile e con rifiuti vari abbandonati (es: vasca da

bagno). Il portone principale non è aprile causa mobili ed oggetti posizionati all'interno che ostruiscono l'apertura.

PARTI COMUNI

non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'ingresso alla proprietà risulta essere da una stradina sterrata all'interno della particella 228 che serve numerose unità immobiliari, come ben visibile dalla documentazione fotografica. Non risulta essere registrata nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,55 m;

Struttura portante: cemento per struttura verticale e laterocemento per i solai

Copertura: legno con sovrastante struttura in lamiera grecata color testa di moro

Pareti esterne: esternamente ed internamente tinteggiato;

Pavimentazione interna: semplice battuto in cemento;

Infissi esterni: Il portone di accesso all'autorimessa è un basculante metallico, attualmente non apribile. A fianco vi è un ulteriore cancello metallico per accedere all'area cortilizia;

Impianto elettrico: assente

Impianto idrico: presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Locale pieno di materiali vari accatastati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1994 al 15/09/2006	[REDACTED]	denuncia nei passaggi di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		CHIVASSO	10/02/1995	40	812
Dal 15/09/2006 al 08/01/2025	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIANO ROBERTO	15/09/2006	20250	8358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TORINO 2 il 02/10/2006

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 15/09/2006

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TRIBUNALE DI IVREA il 11/10/2024

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€

per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse

NORMATIVA URBANISTICA

Entrambi gli immobili sono individuati sul PRGC vigente in area AS "Area a capacità insediativa esaurita -As19" e la classe geologica individuata è la I (vedasi allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Denuncia di Inizio Attività prot. 6107 del 31/08/2002, prat.185/02, relativa al risanamento della copertura del basso fabbricato.

Nelle pratiche edilizie visionate, attualmente non risulta esservi una tettoia in adiacenza dell'esistente autorimessa verso il cortile di proprietà. Tale tettoia risulta essere stata realizzata con una struttura di materiali di recupero e risulta essere in precarie condizioni di stabilità. Pertanto vista la struttura abusiva realizzata, e lo stato attuale dei materiali di recupero utilizzati, si ritiene che l'unica soluzione possibile sia di valutarne la rimozione con smaltimento materiali quantificando un deprezzamento dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima, esattamente quello comparativo con valori di mercato e immobiliari per beni simili con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive presente nella zona in cui è ubicato l'immobile. Si sono rilevati i valori presenti nel Borsino Immobiliare del Comune e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allegati al presente elaborato peritale. Per la determinazione del valore, sono state considerate le 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 edilizia ed urbanistica, 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:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - via Cravanera
Alloggio in Nole, piccolo comune della provincia di Torino. Nole è situato nel basso Canavese, ai piedi delle Valli di Lanzo, a nord-ovest di Torino, da cui dista circa 25 km. L'alloggio è sito al piano terreno rialzato di una palazzina a tre piani fuori terra ed è composto da un ingresso, due camere, tinello con cucinino e bagno. Completa la proprietà al piano interrato un locale cantina e al piano sottotetto un locale soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 434, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.163,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nole (TO) - via Cravanera	76,45 mq	630,00 €/mq	€ 48.163,50	100,00%	€ 48.163,50
				Valore di stima:	€ 48.163,50

Valore di stima: € 48.163,50

Deprezzamenti per presentazione pratica comunale ed aggiornamento catastale, oltre al pagamento delle spese condominiali arretrate.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2000,00	€
spese condominiali arretrate	4334,28	€

Valore finale di stima: € 41.829,22

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nole (TO) - via Cravanera

Autorimessa sita in Nole, piccolo comune della provincia di TORINO. Nole è situato nel basso Canavese, ai piedi delle Valli di Lanzo, a nord-ovest di Torino, da cui dista circa 25 km. L'autorimessa è un basso fabbricato con attiguo sito pertinenziale recintato. Si accede da stradina sterrata all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 638, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.810,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Nole (TO) - via Cravanera	81,80 mq	450,00 €/mq	€ 36.810,00	100,00%	€ 36.810,00
Valore di stima:					€ 36.810,00

Valore di stima: € 36.810,00

Deprezzamenti per rimozione superfetazione presente

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro- rimozione superfetazione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 31.810,00

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.

Rivarolo Canavese, li 19/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leone Elena

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Concessione edilizia
3. Estratti di mappa
4. Foto
5. Planimetrie catastali
6. Visure e schede catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. OMI e Borsino Immobiliare e Annunci di vendita
9. Certificato di residenza, estratto matrimonio
10. vista aerea da Google Maps
11. estratto PRGC
12. Regolamento di condominio
13. Riepilogo spese

