

TRIBUNALE DI IVREA

Sezione EE.II.

Esecuzione Immobiliare

N. 247/2023 del R.G.E.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Stefania FROJO

Esperto nominato

Geom.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

La presente integra la perizia di stima depositata in data 19.12.2024 nella parte relativa al paragrafo "SERVITU", CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" di pag. 23 della citata perizia con particolare riguardo al complesso industriale BENE N. 1 - N. 2 - N. 3.

La descrizione che segue fotografa lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

Il lato principale del complesso, lato est, costeggia la via pubblica Strada Corio nel luogo in cui insistono gli accessi pedonali e carrai, terminato l'edificio continua con un tratto di recinzione intervallata da un cancello carraio fino a giungere al termine della recinzione sempre costeggiata dalla via pubblica, a sua volta la recinzione in pannelli prefabbricati prosegue sul lato retrostante, lato nord, fino nei pressi di un pilastro (di altra proprietà) per continuare sul lato ovest.

Soffermandoci sul lato nord, all'incrocio delle recinzioni lato est e nord è presente un cartello riportante la scritta "Divieto di sosta strada privata", come narrato sopra la recinzione posta sul lato nord che delimita la proprietà [REDACTED] si estende approssimativamente da un pilastro del fabbricato individuato al Foglio 11 n. 565 fino al cartello "Divieto di sosta strada privata", nel tratto tra la recinzione [REDACTED] (lato nord) sino in prossimità del fabbricato abitativo Foglio 11 n. 532 esiste una "strada privata" su cui si prospettano gli accessi dei fabbricati presenti in quel tratto, detta "strada privata" incontra la via principale Strada Corio da cui i fabbricati accedono.

La "strada privata" risulta asfaltata, verso il lato nord della recinzione [REDACTED] è presente una colonnina per fotocellula del cancello automatico del fabbricato instente sulla particella 565 Foglio 11, sempre in quella porzione sussiste una piccola striscia di aiuola delimitata da elementi in cemento e una colonna per la cassetta postale.

Occorre precisare, la particella 426 su cui insiste la proprietà [REDACTED] confina sul lato nord con le particelle 536 e 532 Foglio 11 del Comune di San Carlo Canavese.

Nell'atto di provenienza della società [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] del 04.04.1984 rep. n. [REDACTED], trascritto in data 05.04.1984 ai nn. [REDACTED] riporta *"La vendita viene fatta ed accettata a corpo e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti all'immobile venduto che viene trasferito alla Società compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, come venne finora tenuto e posseduto dalla parte venditrice e come alla stessa pervenire per i titoli in seguito indicati:*

- quanto alla signora [REDACTED]
- in parte per acquisto fattone, in comunione con il proprio marito sig. [REDACTED], nato a Torino il [REDACTED] (e non il [REDACTED] come risulta erroneamente riportato nell'intestazione della citata partita catastale), con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 9 gennaio 1960 rep. n. [REDACTED], registrato a Torino il 14 gennaio 1960 al n. [REDACTED];
- in parte per successione al predetto suo marito sig. [REDACTED], deceduto a Torino il [REDACTED] lasciando a succedergli la moglie signora [REDACTED] stessa e l'unico figlio signor [REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Torino il [REDACTED] al n° [REDACTED] vol. [REDACTED]);

- quanto al signor [REDACTED] per successione al proprio padre signor [REDACTED] sopra citato. La vendita viene fatta sotto l'osservanza del su richiamato atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 9 gennaio 1960 rep. [REDACTED] i cui patti e clausole e condizioni si hanno qui come letteralmente riportati e trascritti".

Occorre citare altresì l'atto di provenienza relativo all'immobile distinto al Foglio 11 n. 565, bene ubicato sul lato nord-ovest e confinate con il complesso industriale; l'atto a rogito Notaio [REDACTED] del 09.04.1958 rep. n. [REDACTED] di costituzione diritto di servitù di passaggio recita "Successivamente i sig. [REDACTED] e [REDACTED] concedono ai sig. [REDACTED] e [REDACTED], per sé loro eredi ed aventi causa diritto di passaggio con qualsiasi mezzo su striscia di terreno della larghezza di metri tre da stralciarsi sul lato di nord degli appezzamenti di loro rispettiva proprietà al foglio 11 n. 203 e 204 da ubicarsi a strada per uso comune dei concedenti che dei concessionari, quale strada sarà di manutenzione esclusiva dei sig. coniugi Vigada. La concessione è fatta a titolo gratuito. La costruenda strada non dovrà essere sollevata di oltre trenta centimetri dal piano di campagna. Il tipo di frazionamento redatto dal Geom. [REDACTED] di S. Carlo Can. su estratto di mappa n. 18379 verrà presentato per voltura" atto che si allega alla presenta relazione intergrativa.

Le particelle 203 e 204 Foglio 11 indicate nell'atto sopra citato si riferiscono agli elementi identificativi originali, attualmente individuati dal Foglio 11 n. 426.

Come già riferito in perizia, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada citata e recinzioni in generale, a cui tale incombenza si demanda all'aggiudicatario; in questa perizia la scrivete descrive e fotografa lo stato dei luoghi rinvenuto durante i sopralluoghi, includendo per una maggiore comprensione l'estratto di mappa per l'individuazione del lato nord ed alcuni scatti fotografici dello stato dei luoghi sopra descritti.

A titolo di cronistoria edilizia, per la realizzazione della recinzione posta sul lato nord e ovest venne presentata la Licenza edilizia n. 123/68 del 05.12.1968 a nome della ditta [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto nuova costruzione muretto di recinzioni sui mappali 203 e 535 (ora particella 426) e la Licenza edilizia n. 25/69 del 25.06.1969 sempre a nome di [REDACTED] per

nuova costruzione recinzione sul mappale 204 (ora particella 426) che si allegano, lo stralcio di progetto indica graficamente il tratto di recinzione lato nord.

I collegamenti del compendio alla via pubblica avvengono, sul lato est con accessi diretti alla Strada Corio, il lato ovest si raggiunge percorrendo sempre la Strada Corio fino ad incontrare la Strada Saletta che conduce agli accessi del lato ovest, mentre l'accesso posto sul lato sud avviene a mezzo della Strada Corio in direzione Ciriè si distacca una strada percorsa dal torrente Banna che conduce ad altro accesso carraio (ambito "E").

Individuazione lato nord



Vista principale lato est del complesso industriale [redacted] su Strada Corio





Vista lato est e lato nord e “Strada privata”



“Strada privata”



Vista accesso da Strada Saletta

Vista accesso all’ambito “E”



In riferimento al paragrafo “STATO DI OCCUPAZIONE” di pag. 29 della perizia con particolare riguardo al BENE N. 4 - N. 5 - N. 6, il custode giudiziario Avv. [REDACTED] ha comunicato l’esito dell’Agenzia delle Entrate che si allega, sui terreni distinti nel Comune di Ciriè al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 “non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili”.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale e trasmessa al creditore procedente, al debitore e custode giudiziario, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

[REDACTED], 10.02.2025

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.

[REDACTED]
(Firmato digitalmente)

Allegati:

- Atto Notaio BERARDO Filippo del 09.04.1958
- Licenza edilizia n. 121/68
- Licenza edilizia n. 25/69
- Comunicazione Agenzia Entrate