

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.000,00	15



All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Geom. Bocchietti Pier Luigi, con studio in Via Roma, 32 - 10010 - San Martino Canavese (TO), email studio.bocchietti@gmail.com, PEC pierluigi.bocchietti@geopec.it, Tel. 0125 640 770, Fax 0125 640 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4 (Coord. Geografiche: 45,243766 - 7,572247)

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Nole(TO), paese del basso Canavese alle porte della Valle di Lanzo di circa 6700 abitanti comprensivo delle Frazioni, su una superficie di 11,35 Kmq. posto ad una quota media di 370 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, attraversato dal Torrente Stura di Lanzo, confina con i Comuni di Ciriè, San Carlo Canavese, Rocca Canavese, Corio, Grosso, Villanova Canavese, Fiano, Robassomero.

Dista circa Km. 25 da Torino e circa Km. 10 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino-Ceres sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese oltre la tangenziale di Torino A55.

Nel paese si trova l'Istituto comprensivo, la scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado, c'è l'ufficio postale, farmacie, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive.

A Ciriè che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole.

Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato ubicato a confine con il centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile di terzi e parte di corte interna comune.

L'appartamento si trova al piano primo, (2 ft.) soprastante e sottostante abitazione di terzi, raggiungibile con scala esterna comune, composto da piccolo ingresso/disimpegno, cucina, sala, camera, bagno dotato di w.c., bidet, doccia, privo di lavabo, balcone verso il cortile con terrazzo utilizzato come accesso all'abitazione, e piccolo vano verso ovest contenente la caldaia. I due vani lato nord verso via Cavour sono dotati di piccoli balconcini.

Dal piano terra, attraverso una scala esterna in muratura si accede all'interrato dove si trova la cantina accessibile dal disimpegno comune con terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile risulta completa, ma al fine della completa cronistoria della proprietà si segnala che essendo deceduto l'esecutato, gli eredi hanno rinunciato all'eredità come indicato nel paragrafo "provenienza ventennale"

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI SEGNALE CHE L'ESECUTATO E' DECEDUTO IN DATA 02/09/2014 - GLI EREDI HANNO FATTO LA RINUNCIA DI EREDITA' IN DATA 20.01.2016 presso il Tribunale Ordinario di Ivrea - reg. Ivrea il 08/02/2016 n. 328

CONFINI

Il fabbricato confina a est con la particella n. 270,a sud con i mappali n. 274 e la corte n .275 a ovest con la particella n. 882 a nord con la via Cavour;

L'unità immobiliare confina est con la altro alloggio di terzi sulla particella 270 a sud con la scala e la corte comune n.275, a ovest con la particella n. 882 a nord con la via Cavour.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	57,00 mq	1	58,00 mq	2,56 m	1
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	1
Terrazza	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Cantina	4,50 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,00 m	S1
vano caldaia	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,50 m	1



Totale superficie convenzionale:	62,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	62,68 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1982 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.0 Rendita € 144,61 Graffato no
Dal 05/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.00 Rendita € 144,61 Piano 1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.00 Superficie catastale 62 mq Rendita € 144,61 Piano S-1 Graffato no

La costituzione dell'unità immobiliare risale al 14/09/1982 n.52.900/1982 (denuncia prot. 1982 n. 51 - partita 1001798) Sostituzione riferimenti di mappa del 14/09/1982 (n.51/1982) -

In data 01/01/1992 ci fù la variazione d'ufficio del quadro tariffario e poi, in data 09/11/2015 l'inserimento della superficie con dati relativi alla planimetria del 14/09/1982 prot. 51 ottenendo l'identificati attuale foglio 9 n. 274 sub. 3 con diritti alla corte foglio 9 n. 275 di mq. 128 e andito n. 266 sub. 1, ora sul n. 800.

L'elaborato planimetrico non è presente in banca dati per cui non è possibile identificare catastalmente le parti comuni e occorrerà provvedere al suo inserimento .

Per quanto riguarda il catasto terreni, dall'impianto meccanografico del 01/06/1977 il fabbricato insiste sulle particelle foglio 9 n. 271 ancora indicato in visura come fabbricato rurale di mq. 27, con diritti alla corte 275 e all'andito n. 266 sub. 1, ora 800, e sulla particella n. 272 fabbricato diviso in subalterni di mq. 52 , nello specifico il n. 272 sub. 1 corrispondente agli originari proprietari.

Con variazione del 30/04/1979 n. 283 vengono variati i mappali suddetti foglio 9 n.271 e n. 272 sub.1 ricavando il foglio 9 n.274 che diventa ENTE URBANO DI mq. 39,00 con diritti alla corte 275 e andito n. 266 sub.1 , sul n. ora 800, di cui fà parte la presente unità immobiliare.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	274	3		A4	2	4.00	62 mq	144,61 €	S-1	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 12/03/2025, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati ad eccezione della piccola scala interna a chiocciola segnata nell'ingresso che non esiste più ed un piccolo allineamento della tramezza tra la sala e il bagno.

Non esiste in banca dati l'elaborato planimetrico per cui non è possibile identificare i beni comuni.

Dovrà inoltre essere aggiornato il censuario del catasto terreni in merito al foglio 9 n. 271 e n. 272 in quanto ora Enti Urbani della particella n. 274.

Per l'aggiornamento catastale si prevede una spesa stimata in €. 1.500,00- compreso diritti e oneri di Legge.

PRECISAZIONI

Come già indicato, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, ai fini della proprietà, pur essendovi congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, occorre tenere presente della rinuncia di eredità effettuata dagli eredi nell'anno 2016 poiché, dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Nole, l'esecutato è deceduto in data 02/09/2014, fino a tale data era residente nell'abitazione oggetto di pignoramento con **** Omissis ****.

PATTI

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni dipendenza, servitù attive e passive di ogni genere, e sotto stretta osservanza delle clausole, patti, condizioni e servitù indicate nell'atto di compravendita notaio Levrero Vigliani del 13/11/1982.

Dalla verifica e dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano rapporti di locazione da parte dell'esecutato su tale unità immobiliare.

L'alloggio si trova in completo stato di abbandono da almeno 5 anni, in cattivo stato di conservazione, con presenza sparsa di evidenti segni di umidità nella muratura perimetrale ed in corrispondenza del solaio, più evidenti nella parte nord e nel solaio del bagno, quest'ultimo privo del lavabo e del radiatore; si nota la sfogliatura della tinteggiatura a zone e la rottura di alcune piastrelle in ceramica nella camera.

Si rileva inoltre il parziale degrado nel balcone in cemento lato cortile, in corrispondenza all'appoggio con il terrazzo, con il distacco di alcuni pezzi di cemento nella parte sottostante che hanno portato alla luce dei ferri di armatura. Tale situazione, da una visione di massima non sembra comportare problemi in merito alla sicurezza della struttura, da monitorare, considerato il passaggio di terzi in tale zona. (vedasi documentazione fotografica) Anche i balconcini su via Cavour presentano un vetusto intonaco.

Nella cantina non è stato possibile accedere al suo interno, da quanto potuto constatare attraverso fessure si trova anch'essa in completo stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dai beni comuni non censibili che però in questo caso non sono identificati perché l'elaborato planimetrico NON è presente in banca dati catastale.

Nell'atto notarile di compravendita vengono indicati come beni comuni il cortile (segnato anche sulla planimetria catastale) e la scala d'accesso al piano interrato e primo.

Oltre a tali beni, come già indicato, esiste il diritto sul cortile n. 275 e sull'andito n. 266 sub.1, ora sul mappale n.800

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza del 05.04.2007 si cita che l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutto gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, pertinenze, servitù attive e passive di ogni genere compreso le condizioni già citate e riferite all'atto notaio Levrero Vigliani del 13/11/1982.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta veduta libera su due lati come pure l'alloggio pignorato, con prevalenza verso il cortile interno. La struttura portante è in muratura/pietra. Altezza utile interna di circa mt. 2.56

Struttura orizzontale: solaio in latero/cemento; Balconi in cemento grezzo sostenuto da modiglioni verso il cortile e ringhiera in ferro; parapetto in muratura per i balconcini verso la strada - terrazzo d'ingresso verso il cortile collegato al balcone e alla scala esterna comune costituito da un solaio piano sostenuto da una struttura in ferro e pavimentato con vecchie piastrelle in gres.

Copertura con tetto in legno a due falde con tegole in laterizio, perlinato nella sporgenza.

Tramezze interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate -

Pavimenti e rivestimenti in ceramica in discreto stato.

Serramenti esterni in alluminio di vecchia fattura con vetro singolo dotate di persiane in alluminio e in parte di legno fatiscente verso strada. Portoncino vetusto in alluminio con vetri. Porte interne in legno tamburato con vetro di vecchia fattura.

Scala esterna comune in muratura con ringhiera in ferro.

Le facciate sono rivestite da vetusto intonaco e tinteggiatura.

Impianti: esiste impianto di riscaldamento costituito da una vecchia caldaia, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, a gas-metano con contatore autonomo posizionato nella via Cavour, non utilizzata da tempo, priva di termostato. Presenza di valvola di sicurezza gas nella cucina.

Terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa-non presente nel bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico sottotraccia con differenziale e contatore Enel autonomo; le scatole portafrutti sono prive di placche. Ad eccezione della cucina i lampadari sono stati rimossi lasciando i fili a vista.

L'acquedotto allacciato alla rete pubblica con contatore unico per tutto il fabbricato.

Fognatura con fossa biologica allacciata alla rete pubblica.

Presente vetusto cavo attacco impianto televisivo e telefonico.

L'alloggio, come già indicato, è comprensivo delle parti comuni (corte pavimentata con lastre in pietra e scala esterna in muratura) con le altre unità dello stesso fabbricato. Diritto al cortile n. 275 con vetusta pavimentazione in terra e ghiaia a e all'androne carraio in battuto di cemento.

Per quanto riguarda la cantina, non essendo stato possibile accedervi all'interno risulta un vetusto vano intonacato, con battuto in cemento- fatiscante porta in legno con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sia l'alloggio che la cantina sono liberi, in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1982 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Levrero Vigliani	13/11/1982	59328	6528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino2	22/11/1982		20161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	01/12/1982	4683	
Dal 05/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sandra Beligni	05/04/2007	19100	8391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	03/05/2007	23278	13854
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2016	**** Omissis ****	RINUNCIA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Ivrea	20/01/2016	79	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Ivrea	08/02/2016	328	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
 Iscritto a Torino 2 il 03/05/2007
 Reg. gen. 23279 - Reg. part. 5283
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: notaio Sandra Beligni
 Data: 05/04/2007
 N° repertorio: 19101
 N° raccolta: 8392

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Torino 2 il 06/12/2024
 Reg. gen. 50747 - Reg. part. 38056
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 per cadauna tassa relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, bolli, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona NA (nuclei antico capoluogo NA1) in base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 45-43034 del 13/02/1995 e successive varianti, per ultima la variante parziale n.1 al P.R.G.C. vigente come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2017.

ART. 26 delle norme di attuazione del P.R.G. - Classe pericolosità geologica 1 - Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 20/11/2018

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta privo di agibilità.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio tecnico Comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'alloggio oggetto di pignoramento, nè sono indicati titoli e provvedimenti edilizi nell'atto di compravendita del 2007, indicando nello stesso la costruzione ante 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non risulta nessuna documentazione e/o dichiarazione di conformità.

Non avendo trovato nessuna pratica edilizia, non è possibile fare riscontro con la situazione urbanistico-edilizia attuale per cui si fa riferimento all'accatastamento dell'unità immobiliare, con planimetria presentata in data 14/09/1982 prot. 51 sulla quale risulta conforme allo stato attuale (data sopralluogo 11/03/2025) ad eccezione di quanto già indicato nel paragrafo "dati catastali" (soppressione scala interna a chiocciola e piccola difformità nella tramezza tra bagno e sala)

L'alloggio non è provvisto di attestato di prestazione energetica, il costo stimato per la sua redazione è di circa €. 250,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'alloggio non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattasi di un pignoramento riguardante per l'intera quota di PIENA PROPRIETA' di un'unità immobiliare abitativa, per la vendita si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non è soggetto ad I.V.A. e viene sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Nole(TO), paese del basso Canavese alle porte della Valle di Lanzo di circa 6700 abitanti comprensivo delle Frazioni, su una superficie di 11,35 Kmq. posto ad una quota media di 370 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, attraversato dal Torrente Stura di Lanzo, confina con i Comuni di Ciriè, San Carlo Canavese, Rocca Canavese, Corio, Grosso, Villanova Canavese, Fiano, Robassomero. Dista circa Km. 25 da Torino e circa Km. 10 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è bel collegato sia dalla ferrovia Torino-Ceres sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese oltre la tangenziale di Torino A55. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo, la scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado, c'è l'ufficio postale, farmacie, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. A Ciriè che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato ubicato a confine con il centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile di terzi e parte di corte interna comune. L'appartamento si trova al piano primo, (2 ft.) soprastante e sottostante abitazione di terzi, raggiungibile con scala esterna comune, composto da piccolo ingresso/disimpegno, cucina, sala, camera, bagno dotato di w.c., bidet, doccia, privo di lavabo, balcone verso il cortile con terrazzo utilizzato come accesso all'abitazione, e piccolo vano verso ovest contenente la caldaia. I due vani lato nord verso via Cavour sono dotati di piccoli balconcini. Dal piano terra, attraverso una scala esterna in muratura si accede all'interrato dove si trova la cantina accessibile dal disimpegno comune con terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 274, Sub. 3, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 26.325,60

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili presso operatori della zona.

Visti i prezzi di mercato dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che prevede per i fabbricati di tipo economico in normale stato di conservazione, un valore minimo al metro quadrato da €. 620,00 a €. 930,00 mentre il borsino immobiliare stabilisce - per appartamenti in stabili - per la fascia media un valore da €.818,00 a €.1.243,00 al mq. e per la fascia 2 (inferiore alla media di zona) un valore da €. 633,00 e €. 870,00 al metro quadrato.

Tenuto conto che il fabbricato appartiene ad una categoria catastale inferiore rispetto ai parametri dell'Agenzia Entrate (abitazione di tipo popolare) fatte le dovute proporzioni, considerato quanto precedentemente esposto, l'ubicazione, tra l'altro priva di posto auto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di conservazione e di abbandono per mancato utilizzo, l'epoca di costruzione, la crisi in cui versa il mercato immobiliare per tali immobili, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €.420,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4	62,68 mq	420,00 €/mq	€ 26.325,60	100,00%	€ 26.325,60
Valore di stima:					€ 26.325,60

Valore di stima: € 26.325,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%
regolarizzazione catastale	1500,00	€
Attestato prestazione energetica	250,00	€

Valore finale di stima: € 22.000,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nei rispettivi beni, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima €.21.943,04 si arrotonda a €. 22.000,00 (euroventiduemila/00).

L'esecutato è deceduto e gli eredi hanno fatto rinuncia all'eredità.

Alloggio in stato di abbandono con presenza di umidità e degrado parziale del balcone "vedi paragrafo stato conservativo"

Mancanza riscontro edilizio-urbanistico per inesistenza pratiche edilizie

Difformità catastali

Mancanza attestato di prestazione energetica.

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.

San Martino Canavese, li 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bocchietti Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Visure e mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura ipotecaria
- ✓ N° 19 Foto - documentazione fotografica interna e esterna
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio PRGC e norme di attuazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di morte, stato di famiglia e residenza
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - e rinuncia all'eredità
- ✓ N° 1 Altri allegati - dichiarazione agenzia Entrate per locazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - prospetto riepilogativo e riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta trasmissione perizia alla parte



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Nole(TO), paese del basso Canavese alle porte della Valle di Lanzo di circa 6700 abitanti comprensivo delle Frazioni, su una superficie di 11,35 Km². posto ad una quota media di 370 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, attraversato dal Torrente Stura di Lanzo, confina con i Comuni di Ciriè, San Carlo Canavese, Rocca Canavese, Corio, Grosso, Villanova Canavese, Fiano, Robassomero. Dista circa Km. 25 da Torino e circa Km. 10 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è bel collegato sia dalla ferrovia Torino-Ceres sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese oltre la tangenziale di Torino A55. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo, la scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado, c'è l'ufficio postale, farmacie, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. A Ciriè che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato ubicato a confine con il centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile di terzi e parte di corte interna comune. L'appartamento si trova al piano primo, (2 ft.) soprastante e sottostante abitazione di terzi, raggiungibile con scala esterna comune, composto da piccolo ingresso/disimpegno, cucina, sala, camera, bagno dotato di w.c., bidet, doccia, privo di lavabo, balcone verso il cortile con terrazzo utilizzato come accesso all'abitazione, e piccolo vano verso ovest contenente la caldaia. I due vani lato nord verso via Cavour sono dotati di piccoli balconcini. Dal piano terra, attraverso una scala esterna in muratura si accede all'interrato dove si trova la cantina accessibile dal disimpegno comune con terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 274, Sub. 3, Categoria A4, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona NA (nuclei antico capoluogo NA1) in base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 45-43034 del 13/02/1995 e successive varianti, per ultima la variante parziale n.1 al P.R.G.C. vigente come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2017. ART. 26 delle norme di attuazione del P.R.G. - Classe pericolosità geologica 1 - Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 20/11/2018

Prezzo base d'asta: € 22.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nole (TO) - VIA XXIV Maggio n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 274, Sub. 3, Categoria A4, Graffato no	Superficie	62,68 mq
Stato conservativo:	L'alloggio si trova in completo stato di abbandono da almeno 5 anni, in cattivo stato di conservazione, con presenza sparsa di evidenti segni di umidità nella muratura perimetrale ed in corrispondenza del solaio, più evidenti nella parte nord e nel solaio del bagno, quest'ultimo privo del lavabo e del radiatore; si nota la sfogliatura della tinteggiatura a zone e la rottura di alcune piastrelle in ceramica nella camera. Si rileva inoltre il parziale degrado nel balcone in cemento lato cortile, in corrispondenza all'appoggio con il terrazzo, con il distacco di alcuni pezzi di cemento nella parte sottostante che hanno portato alla luce dei ferri di armatura. Tale situazione, da una visione di massima non sembra comportare problemi in merito alla sicurezza della struttura, da monitorare, considerato il passaggio di terzi in tale zona. (vedasi documentazione fotografica) Anche i balconcini su via Cavour presentano un vetusto intonaco. Nella cantina non è stato possibile accedere al suo interno, da quanto potuto constatare attraverso fessure si trova anch'essa in completo stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Nole(TO), paese del basso Canavese alle porte della Valle di Lanzo di circa 6700 abitanti comprensivo delle Frazioni, su una superficie di 11,35 Kmq. posto ad una quota media di 370 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, attraversato dal Torrente Stura di Lanzo, confina con i Comuni di Ciriè, San Carlo Canavese, Rocca Canavese, Corio, Grosso, Villanova Canavese, Fiano, Robassomero. Dista circa Km. 25 da Torino e circa Km. 10 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino-Ceres sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese oltre la tangenziale di Torino A55. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo, la scuola dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado, c'è l'ufficio postale, farmacie, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. A Ciriè che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato ubicato a confine con il centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile di terzi e parte di corte interna comune. L'appartamento si trova al piano primo, (2 ft.) soprastante e sottostante abitazione di terzi, raggiungibile con scala esterna comune, composto da piccolo ingresso/disimpegno, cucina, sala, camera, bagno dotato di w.c., bidet, doccia, privo di lavabo, balcone verso il cortile con terrazzo utilizzato come accesso all'abitazione, e piccolo vano verso ovest contenente la caldaia. I due vani lato nord verso via Cavour sono dotati di piccoli balconcini. Dal piano terra, attraverso una scala esterna in muratura si accede all'interrato dove si trova la cantina accessibile dal disimpegno comune con terzi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

