

**Tribunale Ordinario di Ivrea
Sezione Fallimentare**

1

N. Gen. Rep. 49/2018

*Giudice Delegato: Dott. Matteo BUFFONI
Curatore: Dott.ssa Lucia Bertoldo*



Via I Maggio n. 33, Nole (TO) e località varie

Studio Tecnico Incaricato:
*Ing. Leonardo Buonaguro
Perito Pasquale Buonaguro*

**Iscritto Albo Consulenti
Tecnici Tribunale di Torino**

*10125 – Torino
Via Berthollet, 30
Tel.: 011658898 – 3406696142
fax: 01119837032
leo.buonaguro@gmail.com
P.E.C.
leonardo.buonaguro@ingpec.eu*

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

INDICE

Premessa	1
<u>Capitolo 1: Metodo e Procedimento di stima</u>	
1.1 Elenco fabbricati e te [REDACTED]	2
1.2 Elenco terreni in capo [REDACTED]	3
1.3 Considerazioni preliminari e particolarita' da segnalare	4
<u>Quesito 2: Descrizione immobili e terreni</u>	
2.1 LOTTO 1 , proprietà ¹ / ₁	5
Dati Catastali	5
Atto di Provenienza	6
Cronistoria del Ventennio	6
Descrizione immobile	6
Planimetria Catastale	10
Stato di Possesso	11
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	11
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	13
Regolarità Edilizia e urbanistica.	14
Agibilità/abitabilità e APE.	14
2.2 LOTTO 2 , proprietà ¹ / ₁	15
Dati Catastali	15
Atto di Provenienza	15
Cronistoria del Ventennio	16

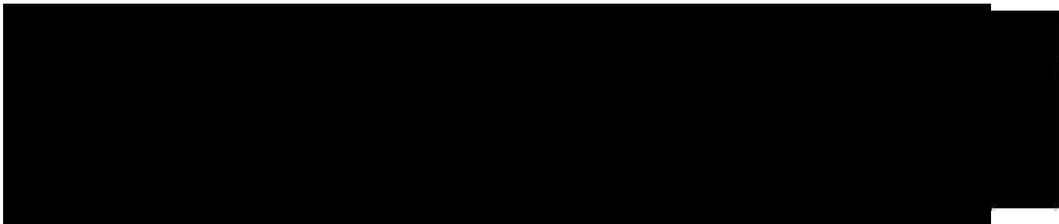
[REDACTED]

Descrizione immobile	16
Planimetria Catastale	20
Stato di Possesso	21
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	21
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	23
Regolarità Edilizia e urbanistica.	23
Agibilità/abitabilità e APE.	24
2.3 – 2.4 -2.5 LOTTO 3 – 4 – 5, proprietà $1/1$	25
Dati Catastali	25
Atto di Provenienza	25
Cronistoria del Ventennio	26
Descrizione immobile	26
Planimetria Catastale	29
Stato di Possesso	32
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	32
Limitazioni derivanti dal Regolamento Condominiale	34
Regolarità Edilizia e urbanistica.	35
Agibilità/abitabilità e APE.	35
2.6 LOTTO 6, proprietà $1/2$	36
Dati Catastali	36
Atto di Provenienza	36
Cronistoria del Ventennio	37
Descrizione immobile	37
Planimetria Catastale	40
Stato di Possesso	41

CDU terreni e caratteristiche	80
Agibilità/abitabilità e APE.....	81
2.8 LOTTO 8 , proprietà ² / ₆	82
Dati Catastali	82
Atto di Provenienza	82
Cronistoria del Ventennio	82
Descrizione immobile	82
Mappa Catastale	84
Stato di Possesso	84
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	84
Regolarità Edilizia e urbanistica.....	86
CDU Terreni e caratteristiche	86
2.9 LOTTO 9 , proprietà ¹ / ₁	88
Dati Catastali	88
Atto di Provenienza	88
Cronistoria del Ventennio	88
Descrizione immobile	89
Mappa Catastale	90
Stato di Possesso	90
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	90
CDU Terreni e caratteristiche	92
2.10 LOTTO 10 , proprietà ¹ / ₁	93
Dati Catastali	93
Atto di Provenienza	93
Cronistoria del Ventennio	93



Descrizione immobile	94
Mappa Catastale	95
Stato di Possesso	95
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	95
CDU Terreni e caratteristiche	97
2.11 LOTTO 11 , proprietà ¹ / ₁	98
Dati Catastali	98
Atto di Provenienza	98
Cronistoria del Ventennio	98
Descrizione immobile	99
Mappa Catastale	100
Stato di Possesso	100
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	100
CDU Terreni e caratteristiche	102
2.12 LOTTO 12 , proprietà ¹ / ₁	103
Dati Catastali	103
Atto di Provenienza	103
Cronistoria del Ventennio	103
Descrizione immobile	104
Mappa Catastale	105
Stato di Possesso	105
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	105
CDU Terreni e caratteristiche	107
2.13 LOTTO 13 , proprietà ¹ / ₁	108



Dati Catastali	108
Atto di Provenienza	108
Cronistoria del Ventennio	108
Descrizione immobile	109
Mappa Catastale	110
Stato di Possesso	110
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	110
CDU Terreni e caratteristiche	112
2.14 LOTTO 14 , proprietà ¹ / ₁	113
Dati Catastali	113
Atto di Provenienza	113
Cronistoria del Ventennio	114
Descrizione immobile	114
Mappa Catastale	115
Stato di Possesso	115
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	115
CDU Terreni e caratteristiche	117
2.15 LOTTO 15 , proprietà ¹ / ₁	118
Dati Catastali	118
Atto di Provenienza	118
Cronistoria del Ventennio	118
Descrizione immobile	119
Mappa Catastale	120
Stato di Possesso	120
F	120



CDU Terreni e caratteristiche	123
2.16 LOTTO 16 , proprietà ¹ / ₁	123
Dati Catastali	124
Atto di Provenienza	125
Cronistoria del Ventennio	126
Descrizione immobile	127
Mappa Catastale	128
Stato di Possesso	128
Formalità Pregiudizievoli – Iscrizioni e Trascrizioni	128
CDU Terreni e caratteristiche	131
 <u>Quesito 3: Valutazione cespiti immobiliari</u>	
3.1 Metodo di calcolo del valore di mercato	132
3.2 Valutazione cespiti immobiliari	133
3.3 Riepilogo lotti e valorizzazione	141
3.4 Piano di vendita dei lotti	142
3.5 Considerazioni in merito ai Fabbricati Urbani da Accertare	150



Il sottoscritto Perito Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Berthollet n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino è stato nominato, ai sensi del riformato art. 32 della Legge Fallimentare, Perito Estimatore per la determinazione della stima dei cespiti mobiliari ed immobiliari relativi al [REDACTED] [REDACTED] dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23 novembre 2018 presso gli immobili posti nel Comune di Nole (TO) alle Via I Maggio n. 33 ed in Via Cavour n. 4 e Via Garibaldi nn. 4 – 5 – 7 – 9 – 11, proseguendo le stesse anche in date successive. In particolare, in data 06 dicembre 2018, lo scrivente si è recato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 e nei Comuni di Villanova Canavese (TO) e Mathi (TO). Infine, in data 14 dicembre 2018, ha terminato i sopralluoghi nel Comune di Pessinetto (TO). Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei cespiti immobiliari di compendio del Fallimento.

Per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto ha diviso la presente relazione nei seguenti capitoli:

Capitolo primo: METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Capitolo secondo: DESCRIZIONE IMMOBILI E TERRENI

Capitolo terzo: VALUTAZIONE CESPITI IMMOBILIARI

CAPITOLO PRIMO:

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico di valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

[REDACTED]

Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione.

Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore.

Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Tutto ciò premesso, le parti interessate hanno precisato che i beni da stimare sono ubicati nei Comuni di Nole, Villanova Canavese, Mathi e Pessinetto, tutti in Provincia di Torino. Per meglio favorire la Curatela nella vendita dei beni, lo scrivente ritiene opportuno dividere il tutto nei seguenti lotti, di seguito descritti, dichiarandosi disponibile ad una nuova riformulazione, qualora dovessero pervenire manifestazioni d'interesse diverse.

1.1 ELENCO FABBRICATI E TERRENI IN CAPO

LOTTO	BENE	CATG. CATASTALE	UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB.	QUOTA
1	1	A/3	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	1	1/1
2	2	A/3	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	2	1/1
3	3	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	35	1/1
4	4	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	38	1/1
5	5	C/6	Nole, Via XXV Aprile 14	11	670	39	1/1
6	6	C/6	Nole, Via XXV Aprile	11	157	3	1/2
	7	F U DA ACCERT	-	11	787	-	1/2

7	8	A/7	-	11	456	-	$\frac{1}{1}$
	9	A/10	Nole, Via I Maggio 33	11	469	1	$\frac{1}{1}$
	10	C/2	Nole, Via I Maggio 33	11	469	2	$\frac{1}{1}$
	11	C/3	Nole, Via I Maggio 33	11	469	3	$\frac{1}{1}$
	12	F U DA ACCERT	-	11	53	-	$\frac{1}{1}$
	13	C/2	Nole, Via I Maggio 33	11	449	3	$\frac{1}{1}$
	14	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	4	$\frac{1}{1}$
	15	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	6	$\frac{1}{1}$
	16	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	5	$\frac{1}{1}$
	17	C/6	Nole, Via I Maggio 33	11	449	2	$\frac{1}{1}$
8	18	T – 470,00 mq	-	7	231	-	$\frac{2}{6}$

1.2 ELENCO TERRENI IN C

LOTTO	BENE	COMUNE	UBICAZIONE	FG.	PART.	[mq]	QUOTA
9	19	Mathi	Località Canale Destorba	14	136	1098,00	$\frac{1}{1}$
	20	Mathi	Località Canale Destorba	14	165	1093,00	$\frac{1}{1}$
10	21	Mathi	Località Canale Destorba	14	146	1601,00	$\frac{1}{1}$
11	22	Mathi	Zona Industr. Via S. Lucia	14	191	943,00	$\frac{1}{1}$
12	23	Mathi	Località Canale Destorba	14	194	6047,00	$\frac{1}{1}$
13	24	Mathi	Località Canale Destorba	14	195	2880,00	$\frac{1}{1}$
14	25	Mathi	Località Canale Destorba	14	169	825,00	$\frac{1}{1}$
	26	Mathi	Località Canale Destorba	14	145	545,00	$\frac{1}{1}$
15	27	Mathi	Località Canale Destorba	14	144	4010,00	$\frac{1}{1}$
16	28	Villa. Canavese	Località Canale Destorba	1	263	10233,00	$\frac{1}{1}$
	29	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	298	745,00	$\frac{1}{1}$
	30	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	299	453,00	$\frac{1}{1}$
	31	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	304	440,00	$\frac{1}{1}$
	32	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	305	1392,00	$\frac{1}{1}$
	33	Villa. Canavese	Zona Via Stura	1	310	541,00	$\frac{1}{1}$
	34	Villa. Canavese	Località Canale Destorba	1	641	900,00	$\frac{1}{1}$

20/02/2006 ai nn. 8656/5488 e in data 06/06/2016 ai nn. 21325/14273. Tali rettifiche si sono rese necessarie in quanto – nella dichiarazione originaria – erano stati inclusi alcuni beni non di proprietà del *de cuius*, tra cui quelli siti in Nole e censiti al Foglio 11, particella 456 (bene n. 8 della predetta tabella), part. 449 sub. 2, 3, 4, 5 e 6 (beni nn. 13, 14, 15, 16, 17): detti beni sono stati stralciati dalla successione. In tal senso si inserisce anche la discussione di cui al punto precedente, osservando che il *de cuius* non ha mai avuto proprietà sul Foglio 11 (con mancanza di rettifica per il mappale 53).

5

CAPITOLO SECONDO:
DESCRIZIONE IMMOBILI E TERRENI

BENI IN NOLE (TO)

2.1 LOTTO 1 – proprietà per la quota di 1/1

Il **LOTTO 1** è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano interrato, ubicato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. L'appartamento, sito al piano rialzato, presenta le finiture originali dell'epoca di costruzione ed appare in discrete condizioni di conservazione. Più in particolare:

1. al piano rialzato (1° f.t.): un alloggio composto da cucina, soggiorno, camera, bagno con antibagno, disimpegno e ripostiglio;
Coerenze: cortile comune a due lati, Via XXV Aprile, alloggio identificato con sub. 2 e vano scala comune;
2. al piano interrato: un locale cantina;
Coerenze: sottosuolo condominiali a due lati, corridoio comune e cantina identificata con sub. 11;

DATI CATASTALI – LOTTO 1

1. Foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, cl. 1, consistenza 4,5 vani, piano S1-T, R.C. € 176,63;

A Catasto l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 a far data dal 06/02/2014. In precedenza, risultava intestato per la quota di 500/1000 al Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota di 167/1000 ciascuno alla Sig.ra [REDACTED]

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 1

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizi

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig [REDACTED]

2. Successione (di cui già si è parlato in premessa) del *de cuius* S [REDACTED]
Rogito Ufficio del Registro di Ciriè in data 16/10/2002, registrata a Ciriè in data 24/04/2003 ai nn. 18/1129 e trascritta alla competente Conservatoria di Torino 2 in data 16/10/2003 ai nn. 46314/31288 a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Ai [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene – identificato come LOTTO 1 – è ubicato nel Comune di Nole (TO) nel Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le

[REDACTED]

caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

7



Vista esterna edificio

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

L'alloggio è in un edificio a quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. La struttura portante è a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con murature di tamponamento in laterizio. Le facciate sono rivestite in mattoni paramano, con fasce verticali in intonaco tinte di bianco in corrispondenza delle finestre. Il fabbricato – prospiciente direttamente sulla Via XXV Aprile e circondato sui rimanenti lati da area cortizilia con bassi fabbricati che sopitano le autorimesse – presenta una copertura dalla forma insolita, costituita da due falde arrotondate con struttura in c.a., convergenti verso il centro con manto in lamiera. All'immobile si accede tramite ingresso pedonale, costituito da un portoncino vetrato con telaio in alluminio, che conduce all'androne condominiale. L'alloggio è costituito da un



corridoio, bagno, cucina e soggiorno, ripostiglio e camera da letto e da un *vano cantina* al locale interrato.

Le principali finiture delle unità abitative possono così descriversi:

- la porta di ingresso è in legno a un'anta blindata;
- il pavimento dell'immobile è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura, discreto stato di conservazione; il pavimento della camera da letto è realizzato con parquet a quadrotte in legno di discreta fattura, discreto stato di conservazione;



Cucina



Corridoio



Bagno



Camera

- il pavimento ed il rivestimento dei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di discreta fattura; discreto stato



- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in scarso stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e vasca sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro camera di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dell'unità abitativa è di circa 2.90 mt; per il locale cantina al piano interrato l'altezza è di circa 2.30 mt;

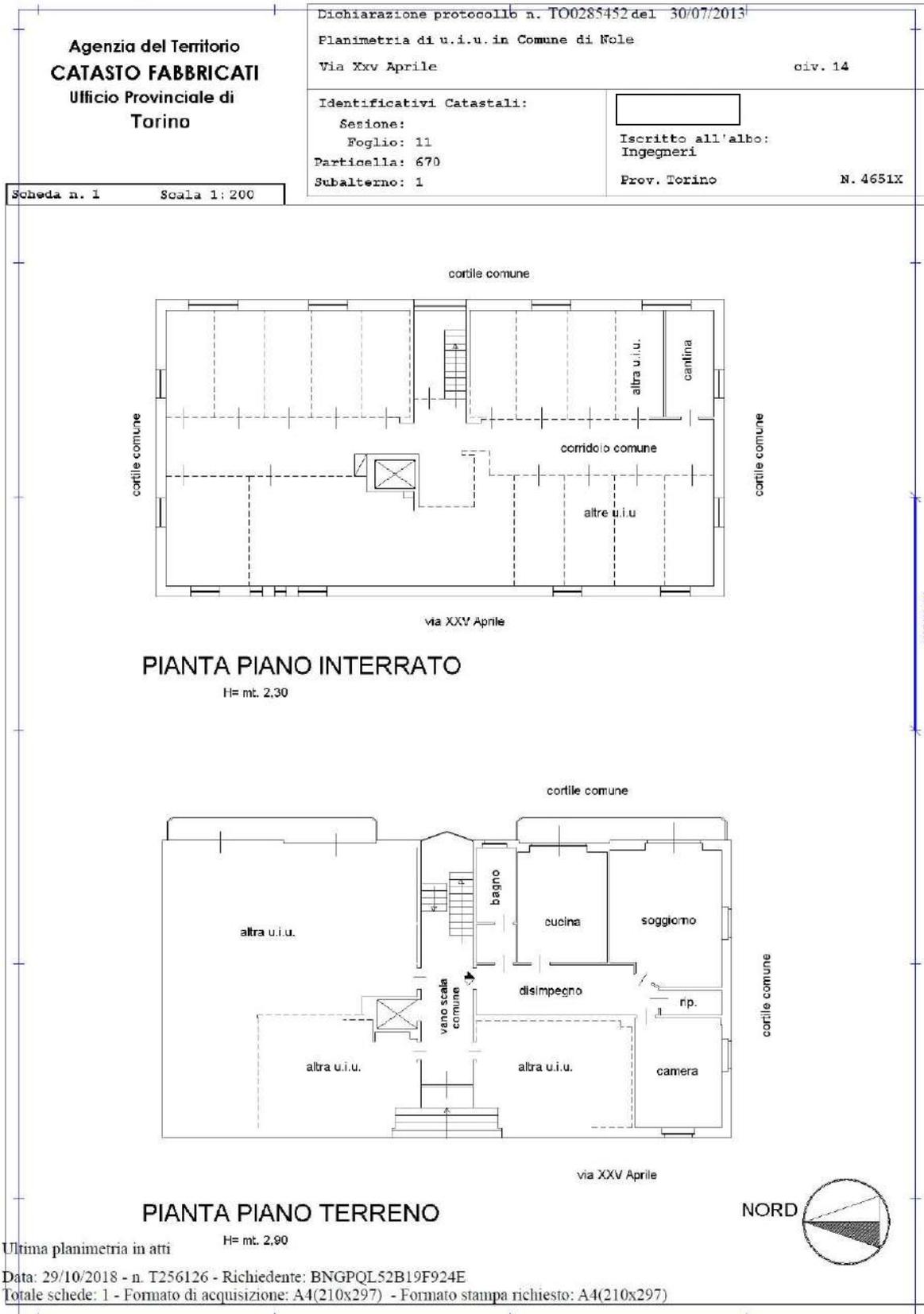
L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato, con termo valvole e radiatori in ghisa;
- impianto TV: n.p.;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, con apertura automatica del portone di ingresso dell'immobile, apparentemente funzionante;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (**vedasi documentazione fotografica**).

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 29/10/2018 - n. T256126 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (P925) - < Foglio: 11 - Particella: 670 - Subalterno: 1 >
VIA XXV APRILE n. 14 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2018 - n. T256126 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta "**libero**".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

11

1. Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612

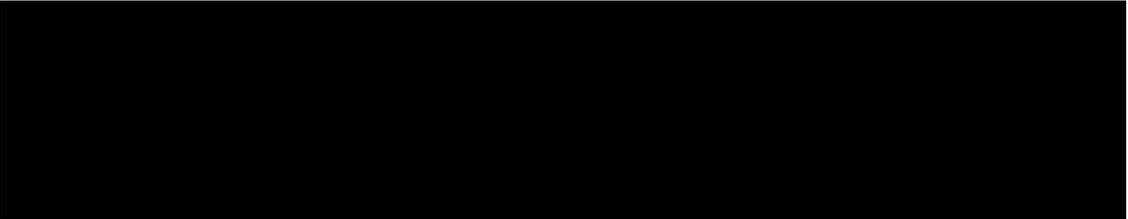
Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00



Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

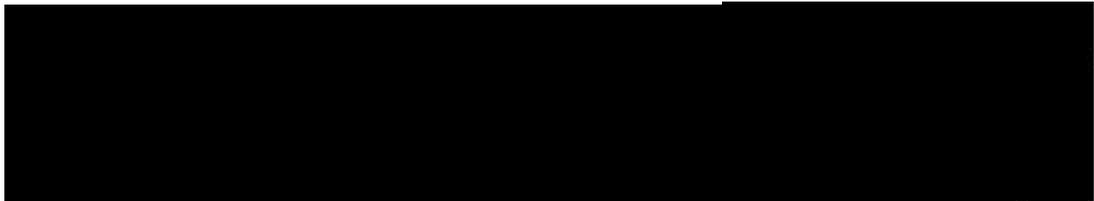
Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00



Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;



3. Iscrizione del 10.03.2017 nn. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] cati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

5. Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

6. Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 1, catg. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T;

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

Per l'unità immobiliare in oggetto, le spese ordinarie annue ammontano ad € 1.780,00 circa, comprensive della quota di riscaldamento di € 1.250,00.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1289 n. 1414/1289 in data 01/03/1972, con dichiarazione di abitabilità in data 04/06/1976.

Successivamente, in data 25/10/2013 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 120/13, al fine di regolarizzare alcune modifiche interne e di facciata. Rispetto all'ultima pratica edilizia sopra indicata, è stata rilevata una minima modifica interna in quanto il corridoio di distribuzione dell'alloggio – che nel progetto è rappresentato come rettilineo

lungo il lato ovest – in realtà presenta una rientranza. Poiché si tratta di sole modifiche interne, la situazione dell'unità immobiliare potrà essere sanata presentando una CILA in sanatoria.

Le irregolarità edilizie riportate potranno essere sanata presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 36 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (oblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria e correzione dati sulla visura catastale, sanzione amministrativa, ecc.), pari a circa € **1.500,00**. Restano escluse eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dagli Uffici competenti che al momento non è possibile preventivare.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici si è rilevato che l'immobile è munito del certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 04/06/1976.

Risulta predisposto l'Attestato di Prestazione Energetivo generale del fabbricato, con codice n. 2012 106171 0007 in data 06/06/2102.



2.2 LOTTO 2 – proprietà per la quota di 1/1

Il **LOTTO 2** è costituito da un monolocale con bagno al piano rialzato con cantina al piano interrato, ubicato nel Comune di Nole (TO) alla Via XXV Aprile n. 14 in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. L'appartamento, sito al piano rialzato, è stato recentemente ristrutturato, pertanto sono stati sostituiti i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura ed appare in ottime condizioni di conservazione. Più in particolare:

3. al piano rialzato (1° f.t.): un alloggio composto da monolocale con bagno;
Coerenze: vano scala, alloggio identificato con sub. 1 a due lati, Via XXV Aprile;
4. al piano interrato: un locale cantina;
Coerenze: sottosuolo condominiali, Via XXV Aprile, corridoio comune e cantina identificata con sub. 10;

DATI CATASTALI – LOTTO 2

3. Foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, cl. 1, consistenza 2 vani, piano S1-T, R.C. € 78,50;

atato l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED]

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 2

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizione: Atto di Divisione a Stralcio

a [REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

Quanto in oggetto

ANNIO

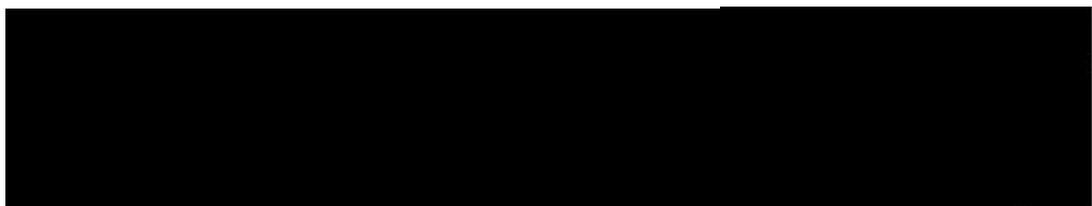
4. Successione (di cui già si è parlato in premessa) del *de cuius* [redacted]
Rogito Ufficio del Registro di Ciriè in data 16/10/2002, re [redacted]
24/04/2003 ai nn. 18/1129 e trascritta alla competente Conservatoria di Torino 2 in
data 16/10/2003 ai nn. 46314/31288 [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Ai Sig.r [redacted] il bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$
ciascuno [redacted] ito Notaio Luciano Ferraguto in data
08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria
di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene – identificato come LOTTO 2 – è ubicato nel Comune di Nole (TO) nel Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

L'alloggio è in un edificio a quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano in interrato. La struttura portante è a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con murature di tamponamento in



laterizio. Le facciate sono rivestite in mattoni paramano, con fasce verticali in intonaco tinteggiato di bianco in corrispondenza delle finestre.

Il fabbricato – prospettante direttamente sulla Via XXV Aprile e circondato sui rimanenti lati da area cortizilia con bassi fabbricati che sopitano le autorimesse – presenta una copertura dalla forma insolita, costituita da due falde arrotondate con struttura in c.a., convergenti verso il centro con manto in lamiera. All'immobile si accede tramite ingresso pedonale, costituito da un portoncino vetrato con telaio in alluminio, che conduce all'androne condominiale.

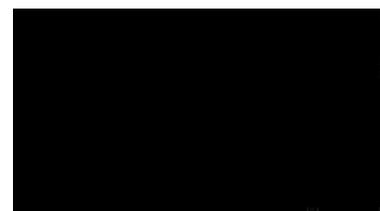


Vista esterna edificio

L'alloggio è costituito da un unico **monocale con angolo cottura, bagno e disimpegno** e un **vano cantina** al piano interrato. Il locale prende luce un'ampia finestra a due battenti rivolta verso Via XXV Aprile e da una piccola apertura a battente affacciata verso la scala, che conduce all'androne condominiale.

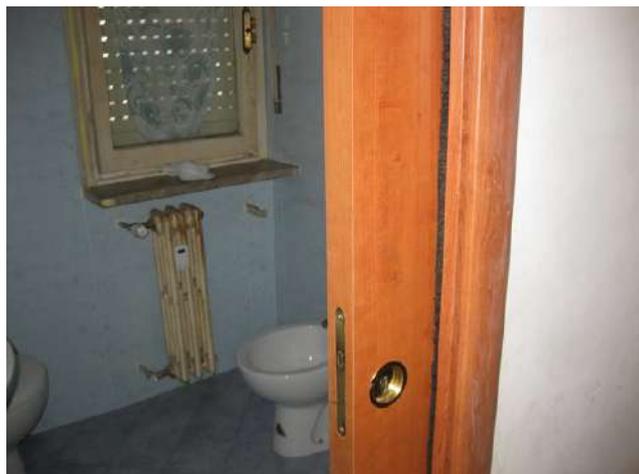
Le principali finiture delle unità abitative possono così descriversi:

- la porta di ingresso è in legno a un'anta blindata;
- il pavimento dell'immobile è realizzato con parquet in lanimato di buona fattura, buono stato di conservazione;
- il pavimento ed il rivestimento dei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura; buono stato di conservazione;





Monolocale



Bagno

- è presente solo l'infisso interno a scrigno lato bagno in legno di buona fattura; buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono in ceramica di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno laccato bianco e vetro semplice di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dell'unità abitativa è di circa 2.90 mt; per il locale cantina al piano interrato l'altezza è di circa 2.30 mt;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato, con termo valvole e radiatori in ghisa;
- impianto TV: n.p.;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, con apertura automatica del portone di ingresso dell'immobile, apparentemente funzionante;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*).

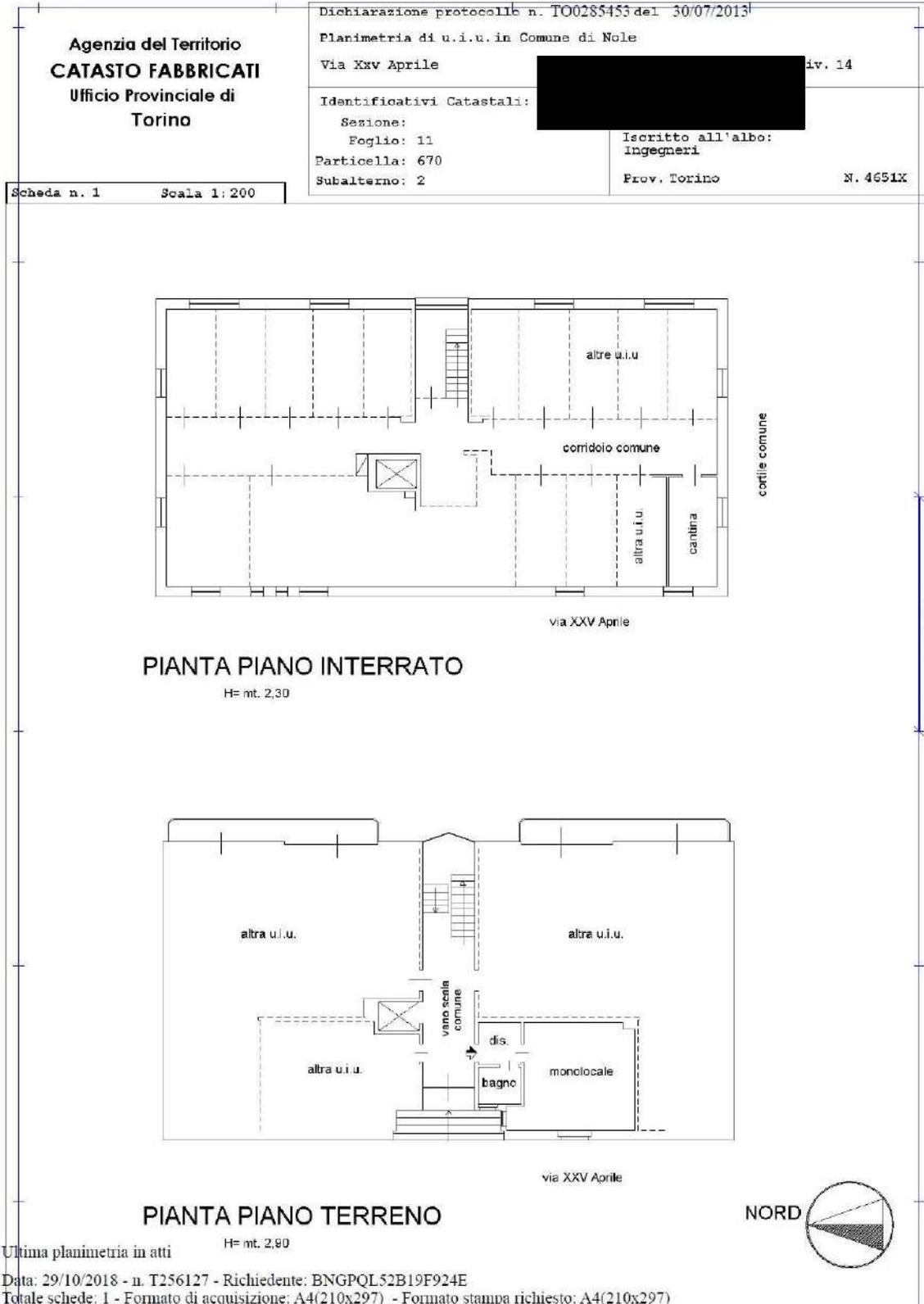


Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (**vedasi documentazione fotografica**).

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 29/10/2018 - n. T256127 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E



Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2018 - n. T256127 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta “libero”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

21

1. Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612

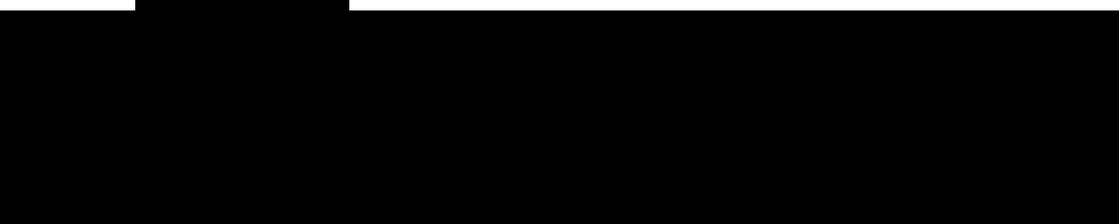
Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00



Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

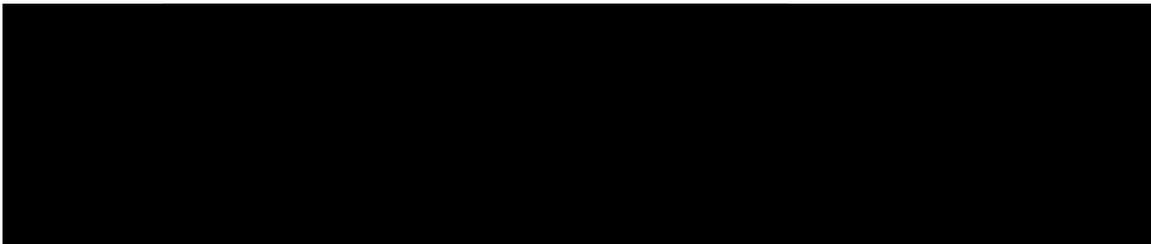
Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00



foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

3. Is



Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

22

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

5. Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED] di
[REDACTED] di
[REDACTED] N.C.E.U.: [REDACTED]

foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

6. Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 2, catg. A/3, consistenza 2 vani, piano S1-T;

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

Per l'unità immobiliare in oggetto, le spese ordinarie annue ammontano ad € 425,00 circa, comprensive della quota di riscaldamento di € 200,00.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1289 n. 1414/1289 in data 01/03/1972, con dichiarazione di abitabilità in data 04/06/1976.

Successivamente, in data 25/10/2013 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 120/13, al fine di regolarizzare alcune modifiche interne e di facciata. Rispetto all'ultima pratica edilizia sopra indicata, è stata rilevata una minima modifica interna in quanto non sono stati correttamente rappresentati due pilastri nel locale disimpegno

[REDACTED]

[REDACTED]

Le irregolarità edilizie riportate potranno essere sanata presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 36 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (oblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria e correzione dati sulla visura catastale, ecc.), pari a circa € **500,00**. Restano escluse eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dagli Uffici competenti che al momento non è possibile preventivare.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici si è rilevato che l'immobile è munito del certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 04/06/1976. Risulta predisposto l'Attestato di **Prestazione Energetico**, con codice n. 2017 212086 0004.



2.3 – 2.4 – 2.5 LOTTO 3, 4 e 5 – proprietà per la quota di 1/1

I **LOTTI 3, 4 e 5** sono costituiti da n. 3 locali autorimessa privata tutti in un basso fabbricato nel cortile comune di pertinenza del Condominio in Via XXV Aprile n. 14 nel Comune di Nole (TO) in uno stabile elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 670. Più in particolare:

25

5. al piano terreno (1° f.t.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerenze: box identificato con il sub. 34, altra proprietà, box identificato con il sub. 36, cortile condominiale;
6. al piano terreno (1° f.t.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerenze: box identificato con il sub. 37, altra proprietà, box identificato con il sub. 39, cortile condominiale;
7. al piano terreno (1° f.t.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerenze: box identificato con il sub. 38, altra proprietà, cortile condominiale a due lati;

DATI CATASTALI – LOTTO 3, 4 E 5

5. Foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, cl. 3, consistenza 13 mq, piano T, R.C. € 56,40;
6. Foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, cl. 3, consistenza 13 mq, piano T, R.C. € 56,40;
7. Foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, cl. 3, consistenza 14 mq, piano T, R.C. € 60,74;

1

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 3, 4 E 5

Trascrizione nn. 5873/4399 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 06/02/2014 rep. 22765/9634

Descrizione: Atto di Divisione a Stralcio

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] o;

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni – identificati come LOTTO 3, 4 e 5 – sono ubicati nel Comune di Nole (TO) nel cortile di pertinenza del Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 14, in un basso fabbricato. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La

[REDACTED]

datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

Il basso fabbricato che ospita i locali autorimessa privata ha uno sviluppo planimetrico a "L". La struttura del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato, che sorreggono una copertura piana in laterocemento, con manto in guaina bituminosa. Le pareti divisorie sono in blocchi di calcestruzzo, i pavimenti in battuto di cemento. L'apertura dei locali avviene tramite portone basculante in metallo verniciato di verde, con sopra luce vetrato e sono, altresì, dotate di impianto elettrico.



Vista esterna basso fabbricato

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.





Apertura basculante box



Interno box

-

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (**vedasi documentazione fotografica**).

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256252 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

15083

MODULARIO P. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

125 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LE N. 14

Allegata alla dichiarazione presentata in Ufficio Tecnico Edilizio di TORINO

FOGLIO 11 n. 670sub35

—PIANO TERRENO—
—h= 2,95—

STESSA DITTA

BOX

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compila

D.C.T.A.
PROT. N° 801/5 7 APR 1987

Inscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TORINO

DATA 31-3-1987

Firma: *geo. [signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (1925) - < Foglio: 11 - Particella: 670 - Subalterno: 35 >
VIA XXV APRILE n. 14 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256252 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256255 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO n. 487

15005

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

17

NOUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Plan [redacted] RILE N.14

Dina [redacted]

Alleg [redacted] NO

FOGLIO 11 n. 670sub 38

— PIANO TERRENO —
— h = 2.95 —

STESSA DITTA
BOX
STESSA DITTA
STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comp. [redacted]

DATA 17/04/87
PROT. N° 8015

Inscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TORINO
DATA 31-3-1987
Firma: [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (F925) - < Foglio: 11 - Particella: 670 - Subalterno: 38 >
VIA XXV APRILE n. 14 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256255 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256259 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO F. 10 (1987)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

A39 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1976, N. 151)

[REDACTED]

—PIANO TERRENO—
—h= 2,95—

STESSA DITTA
BOX
STESSA DITTA
STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 APR 1987
PROT. N° 8015

Compilato [REDACTED]

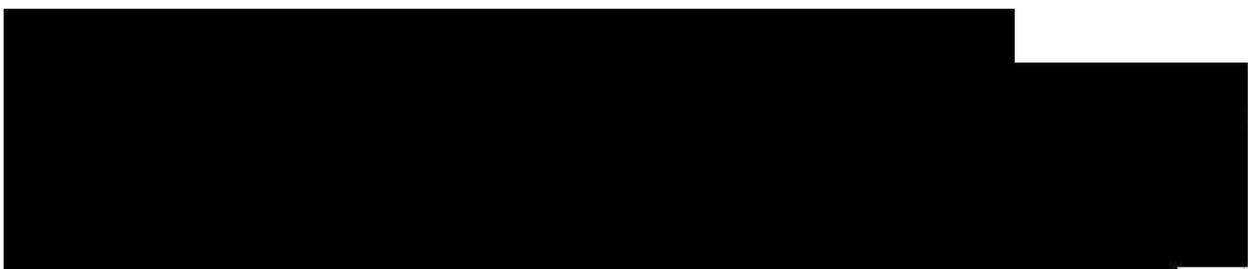
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TORINO
DATA 31-3-1987
Firma: [Signature]

31

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (F925) - < Foglio: 11 - Particella: 670 - Subalterno: 39 >
VIA XXV APRILE n. 14 piano: 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256259 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



STATO DI POSSESSO

Gl immobili, al momento del sopralluogo, risultano “**liberi**”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall’analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

32

1. Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell’ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell’ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

3. Iscrizione del 10.03.2017 nn. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T

foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

5. Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376

[REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

6. Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 670, sub. 35, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 38, catg. C/6, consistenza 13 mq, piano T
foglio 11, particella 670, sub. 39, catg. C/6, consistenza 14 mq, piano T

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale alle

[REDACTED]

[REDACTED]

Per i locali autorimessa privata non sono state rilevate spese.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1235 in data 05/02/1971.

35

Lo stato dei luoghi per tutti e tre i LOTTI corrisponde a quanto rappresentato nel progetto autorizzato.

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Gli immobili in esame identificati con LOTTO 3, 4 e 5, non essendo compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e non prevedendo l'installazione o l'impiego di sistemi tecnici, sono esenti dalla dichiarazione di APE.



2.6 LOTTO 6 – proprietà per la quota di 1/2

Il **LOTTO 6** è costituito da n. 1 locale autorimessa sito in un basso fabbricato nel cortile comune di pertinenza del Condominio in Via XXV Aprile n. 10 nel Comune di Nole (TO), ricadente sull'area distinta al N.C.T. al foglio 11, mappale 787. Più in particolare:

8. al piano terreno (1° f.t.): un locale autorimessa in un basso fabbricato nel cortile;
Coerenze: mappale 641, box identificato con il sub. 4, cortile condominiale, box identificato con il sub. 2;
9. al piano terreno: un terreno corrispondente ad un fabbricato urbano da accertare
Coerenze: mappale 819, mappale 157, mappale 641, mappale 670, mappale 562;

Lo scrivente, come già affermato in premessa dell'elaborato peritale in oggetto, fa osservare che il locale box è abbinato al mappale di terreno inserito nel medesimo lotto. Pertanto, si è verificato il disallineamento fra gli identificativi al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni. Lo scrivente ha ritenuto di trascrivere il Fallimento su tale bene, che verrà accorpato in un unico lotto con il fabbricato a cui appartiene, ma – anche considerato che non ha reddito – non sarà suscettibile di valutazione.

DATI CATASTALI – LOTTO 6

9. Foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, cl. 3, consistenza 12 mq, piano T, R.C. € 52,06;
10. Foglio 11¹, particella 787, Fabbricato da Accertare, consistenza 1 ara e 85 centiare;

A Catasto l'immobile è intestato al Sig. [REDACTED] a quota di 1/2. Tuttavia, non vi è corrispondenza fra gli identificativi attribuiti al Catasto Fabbricati (particella 157), con il Catasto Terreni, ove sull'estratto di mappa compare la particella 787.

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 6

Trascrizione nn. 16096/14178 del 13.06.1973

Atto Pubblico a Rogito Notaio Luciano Ferraguto del 08/06/1973 rep. 45304/677

Specie: Atto tra Vivi

Descrizione: Atto di Compravendita

a favor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, cat. C/6, consistenza 12 mq, piano T
foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

37

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è pervenuto a [REDACTED]

- [REDACTED] bene pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano Ferraguto in data 08/06/1973 rep. 45304/677, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 in data 13/06/1973 ai nn. 16096/14178.

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni – identificati come LOTTO 6 – sono ubicati nel Comune di Nole (TO) nel cortile di pertinenza del Condominio di Via XXV Aprile al civico n. 10, in un basso fabbricato. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale.

[REDACTED]

[REDACTED]



Vista esterna basso fabbricato

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

Il basso fabbricato, che ospita i locali autorimessa privata di cui uno oggetto della presente Relazione, è costituito da pilatri in cemento armato che sorreggono una copertura piana in laterocemento, con manto in guaina bituminosa. Le pareti divisorie sono in blocchi di calcestruzzo e i pavimenti in battuto di cemento. L'apertura dei locali avviene tramite portone basculante in metallo verniciato color panna e sono, altresì, dotate di impianto elettrico.



Box



Area di manovra box

L'immobile



- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (**vedasi documentazione fotografica**).



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 17/12/1974 - Data: 29/10/2018 - n. T256124 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MOBILARIO
Cat. 5/7 - 211

5362

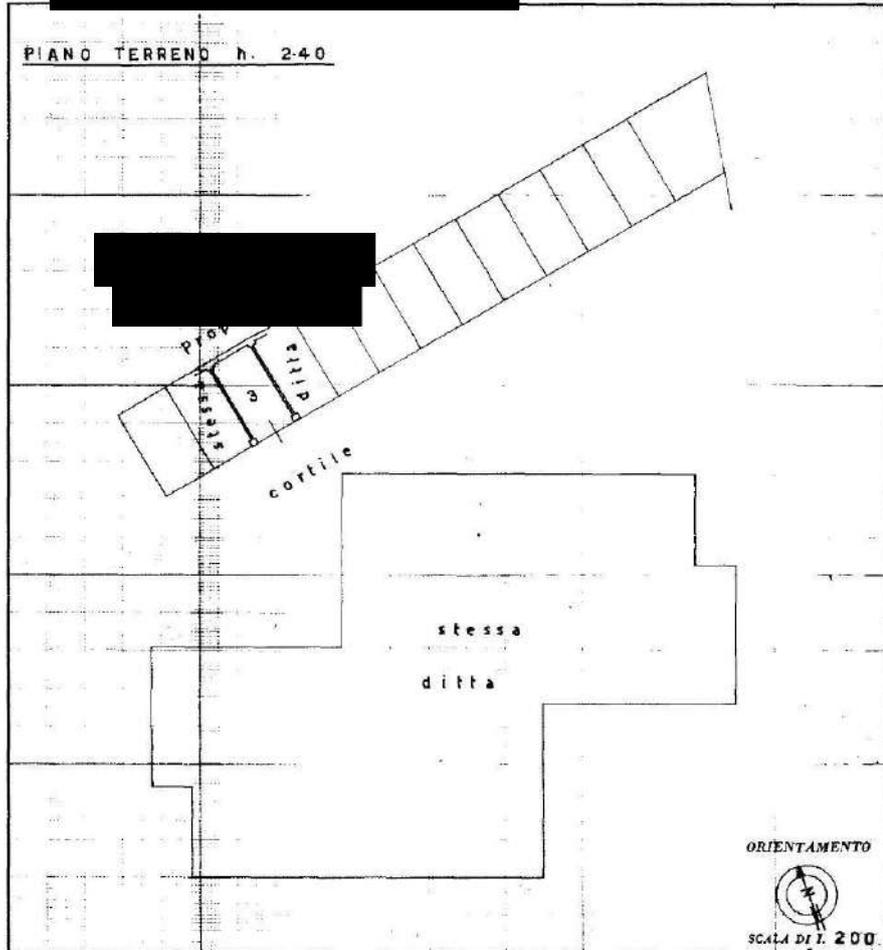
Min. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

152
Nuovo Catasto Edilizio Urbano 24

IN DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1976, N. 503

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOLE CSE Via XXV Aprile
Ditta [redacted] 43 1923 ed OSVALDO ecc
Alleg [redacted] Torino



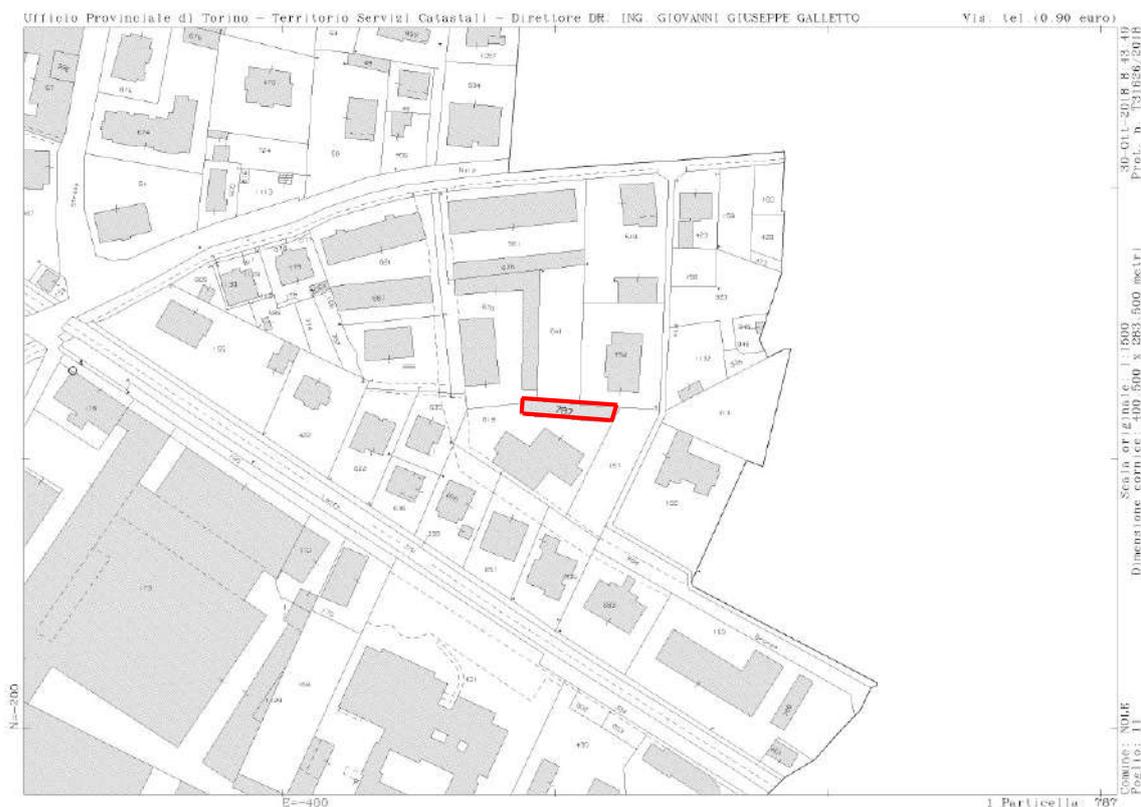
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	17/12/1974 178	Geometra del Catasto [redacted] della Provincia di Torino DATA E. DIC. 1974 Firma: [signature]
------------------	-------------------	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1974 - Data: 29/10/2018 - n. T256124 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (F925) - < Foglio: 11 - Particella: 157 - Subalterno: 3 >
Via XXV APRILE piano: 1;



STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta "libero".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

1. *Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore: [redacted] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di

[redacted] di

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq, piano T
foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq, piano T
foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

3. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

a [REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq, piano T

4. Trascrizione del 20.04.2018 nn. 15981/11376

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 27.02.2018 rep. 1168/2018

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq, piano T
foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

5. Trascrizione del 07.02.2019 nn. 4934/3374

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Ivrea del 18.12.2018 rep. 72/2018

Specie dell'ipoteca: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U. e a C.T.:
foglio 11, particella 157, sub. 3, catg. C/6, consistenza 12 mq, piano T
foglio 11, particella 787, Ente Urbano, consistenza 1 ara e 85 centiare

LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

[REDACTED]

[REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione reperita presso i Competenti Uffici del Comune di Nole (TO) è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza della licenza edilizia numero 1727 in data 02/07/1973.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nel progetto autorizzato.

44

AGIBILITA'/ABITABILITA' E APE:

Gli immobili in esame identificati con LOTTO 6, non essendo compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e non prevedendo l'installazione o l'impiego di sistemi tecnici, sono esenti dalla dichiarazione di APE.

CDU TERRENI E CARATTERISTICHE:

Il fondo con entrostante fabbricato distinto a catasto al Foglio 11, mappale 787 risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G.C., in zona definita "*Area a capacità insediativa esaurita – AsI*" ove non sono ammessi incrementi del carico insediativo essendo esclusivamente ammessi interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B", adeguamento igienico funzionale e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- altezza della costruzione (H): mt. 10,50;
- rapporto di copertura (Rc):1/2;

Il mappale, inoltre, è soggetto a vincolo aeroportuale (ex artt. 707 e seguenti del Codice della Navigazione), l'intero territorio comunale è compreso all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea, in conformità alle "mappe di vincolo" notificate al Comune dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC). La realizzazione di qualsiasi eventuale struttura in elevazione deve rispettare i limiti massimi di altezza definiti nella "Relazione tecnica – mappe di vincolo territoriali" redatta dall'ENAC.

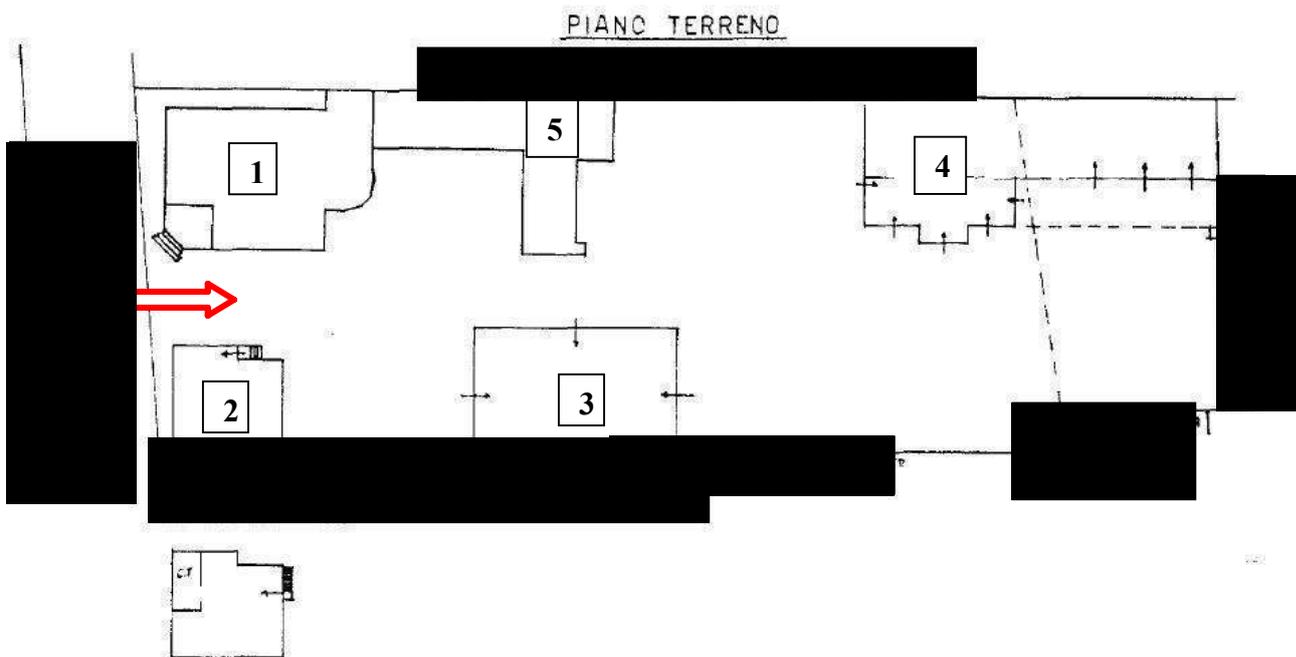
Si invitano gli interessati a prendere visione del CDU allegato nella sua completezza.



2.7 LOTTO 7 – proprietà per la quota di 1/1

Il **LOTTO 7** è costituito da diversi immobili di differente tipologia, tutti ubicati all'interno di un cortile comune (bene comune non censibile identificato al foglio 11, particella 469, sub. 4) con un unico accesso dal cancello della Via I maggio al civico n. 33 nel Comune di Nole (TO). I beni sono ben individuati nel successivo elaborato planimetrico e vengono di seguito descritti sommariamente.

45



Più in particolare:

- **(1)** un complesso residenziale composto da una villa risalente all'inizio degli anni '60 a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. Il piano rialzato è composto da: cucina, dispensa, soggiorno, studio, salotto, bagno e ripostiglio e ampio corridoio; il piano primo è composto da cinque camere, un bagno, un terrazzo ed ampio corridoio; il piano sottotetto è composto da un unico locale destinato a deposito; il piano interrato è suddiviso in due cantine e due locali sgombero.

Coerenze generali: mappale 1076, particella 449 e sub. 3, cortile (particella 469), Via I Maggio;

- **(2)** un fabbricato ad uso ufficio composto da un piano fuori terra con ingresso, bagno con antibagno e ampio locale destinato ad ufficio, oltre a piano seminterrato ad uso locale sgombero con centrale termica raggiungibile da scala esterna;

Coerenze: cortile (particella 469) a due lati, mappale 675, Via I Maggio;



- (3) una tettoia aperta su tre lati, un tempo utilizzata come deposito di materiali edili;

Coerenze: cortile (particella 469) a tre lati, proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- (4) una porzione di edificio ad uso artigianale di vecchia edificazione, un tempo utilizzato come laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti ed è ormai dismesso, posto al fondo del cortile;

Coerenze: mappale 1076, particella 53 (con cui risulta graffato), cortile a due lati (particella 469);

- (5) un fabbricato a due piani fuori terra di vecchia edificazione situato sul lato nord del cortile composto da n. 3 posti auto coperti, un piccolo magazzino ed un box auto;

Coerenze generali: cortile su più lati (particella 469), mappale 1076, particella 456;

I sopra detti beni costituiscono un unico complesso, che vede affiancarsi immobili a destinazioni artigianale/produttiva ad altri ad uso uffici e residenziali, situati in una corte comune, fattore tipico delle attività a conduzione familiare sorte negli anni '50 – '60. Proprio in considerazione del fatto che tali beni hanno tutti accesso da un bene comune non censibile – identificato al foglio 11, particella 469, sub. 4 – lo scrivente CTU ha ritenuto di dover formare un lotto unico. Inoltre, il sottoscritto ha ritenuto di non trascrivere il Fallimento sull'area cortilizia in virtù della sua caratterizzazione catastale e del fatto che risulta priva di redditualità ed è, altresì, individuata con esclusiva funzione pertinenziale al complesso, di cui al lotto unico.

DATI CATASTALI – LOTTO 7

- (1): ▪ Foglio 11, particella 456, catg. A/7, cl. 1, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2, R.C. € 1.404,76;
- (2): ▪ Foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, cl. U, consistenza 3,5 vani, piano S1-T, R.C. € 686,89;
- (3): ▪ Foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, cl. 1, consistenza 176 mq, piano T, R.C. € 227,24;
- (4): ▪ Foglio 11, particella 469 (graffato con particella 53), sub. 3, catg. C/3, cl. U, consistenza 248 mq, piano T, R.C. € 409,86;
- Foglio 11, particella 53, FU D ACCERT (Terreno), consistenza 04 are e 18 centiare;

- (5):
- Foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, cl. 2, consistenza 76 mq, piano T-1, R.C. € 125,60;
 - Foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, piano T, R.C. € 82,43;
 - Foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, piano T, R.C. € 82,43;
 - Foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, cl. 2, consistenza 37 mq, piano T, R.C. € 137,58;
 - Foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, cl. 3, consistenza 16 mq, piano T, R.C. € 69,41;

A Catasto gli immobili sono intestati a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$, ad eccezione del Terreno nel bene (4) che è catastalmente di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$. Lo scrivente specifica che, come detto in premessa, si è verificato un errore a seguito della successione del *de cuius* Sig. [REDACTED] del soggetto fallito: successivamente, gli immobili erroneamente [REDACTED] ati dalla successione in quanto non di proprietà del defunto. Ciò ha comportato, *in primis*, il disallineamento tra l'immobile al Catasto Fabbricati ed il terreno al Catasto Terreni del bene (4), che, tuttavia, rientra appieno nella disponibilità della Procedura. *In secundis*, l'errata successione ha fatto sì che nelle note di trascrizione dei Verbali di Pignoramento le quote colpite siano di $\frac{1}{2}$ e non di $\frac{1}{1}$, fatto che, peraltro, contrasta anche con le relative Relazioni Notarili a supporto delle Procedure Esecutive.

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 7

Trascrizione nn. 12372/10004 del 12.04.1967

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Bernardo Filippo del 12/03/1961 rep. 23042/12283

Descrizione: Atto tra Vivi

Specie: Atto di Compravendita

[REDACTED]

1000,

Terreno posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al C.T.:

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 11, particella 60 a, seminativo alberato irriguo;

Trascrizione nn. 1346/1207 del 27.01.1947

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Bertolone Giuseppe del 18/12/1946 rep.
188853/14032

Descrizione: Atto tra Vivi

Specie: Atto di Compravendita

[REDACTED]

Terreno posto nel Comune di Nole (TO) e così identificati al C.T.:
foglio 11, particella 54 c, seminativo alberato irriguo;

Entrambi gli atti di cui sopra sono già ante ventennio.

PARTICOLARITA' DEL LOTTO 7 DA SEGNALARE

▪ Le compravendite di cui sopra sono riferite all'acquisto dei terreni (particella "60 a" e "54 c") su cui, successivamente, sono stati realizzati i fabbricati. Si fa rilevare che tutti i beni costituenti il LOTTO 7 (ad eccezione del foglio 11, particella 469, sub. 1 – 2 – 3) erano stati erroneamente inclusi nella successione in [REDACTED] (trascrizione nn. 46314/31288 del 16/10/2003 e successivamente trascrizioni a rettifica nn. 6627/4101 del 08/02/2006 e nn. 8656/5488 del 20/02/2006). Con l'ultima successione modificativa trascritta ai nn. 21325/14273 in data 06/06/2016, tali immobili sono stati cancellati dai beni caduti in successione in quanto non di proprietà del *de cuius*;

▪ Il bene – identificato con foglio 11, particella 469, sub. 3 – a Catasto risulta correttamente intestato al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

▪ A causa dell'errore nella sopradetta successione, alcune formalità pregiudizievoli colpiscono erroneamente la sola quota di $\frac{1}{2}$. Lo scrivente CTU ribadisce che tutti i beni sul Foglio 11 sono di proprietà esclusiva per la quota di $\frac{1}{1}$ del S [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il complesso immobiliare – identificato come LOTTO 7 – è ubicato nel Comune di Nole (TO) alla Via I Maggio al civico n. 33. Il Comune di Nole è situato ai piedi delle Valli di Lanzo e dista circa 25 km dal capoluogo. Il LOTTO 7 è costituito da fabbricati di natura differente tra di loro nel classico esempio di attività a conduzione familiare, accomunati da un unico accesso dal cortile (accatastato come bene comune non censibile). L'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Il comparto di ubicazione nella zona è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale. Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente discreto. Il reperimento di parcheggi non presenta difficoltà nelle ore diurne e in quelle notturne per la presenza di un ampio cortile di pertinenza. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona. L'immobile risulta anche ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale.

Lo scrivente passa ora analitica descrizione di tutti i beni che costituiscono il LOTTO in esame, riprendendo la numerazione utilizzata nella disamina dei dati catastali.

(1) – VILLA:

▪ Alla villa si accede dal cancello carraio che dà accesso ad un ampio cortile, attorno al quale sono ubicate le varie costruzioni di cui al lotto unico. La Villa in esame è costituita da una palazzina di forma rettangolare costruita negli anni '60 a tre piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto. La costruzione ha un fronte smussato rivolto verso la via tinteggiato di bianco e definisce un atrio aperto al piano rialzato, che si raggiunge salendo una scala di 4 scalini che a sua volta conduce all'ingresso principale. Due colonne bianche sui lati sono accostate a colonnine in calcestruzzo che costituiscono il parapetto. Le colonne salgono al

[REDACTED]

piano primo ove è situato ampio terrazzo pavimentato con piastrelline in clinker color mattone sfumato posto a copertura dell'atrio esterno. Sui lati, la costruzione è dotata di finestre a piano terra e di balconi al piano superiore e nella parte posteriore è caratterizzata da un volume di forma tondeggiante con vetri rettangolari assemblati con cornici di metallo grigio. All'interno è situata una scala ad elica che distribuisce i piani. La palazzina ha struttura e tetto in calcestruzzo a padiglione con due abbaini, con manto di copertura in tegole marsigliesi. I tamponamenti verticali sono in mattoni faccia a vista, con zoccolatura e profili in pietra grigia posti a rivestimento delle facciate.



Villa

Al piano rialzato un corridoio distribuisce gli ambienti: sul lato sinistro troviamo un bagno di modeste dimensioni, un piccolo ripostiglio, uno studio, un soggiorno ed una cucina posta a quota inferiore; sul lato opposto, invece, sono presenti un salotto ed una dispensa utilizzata come cucina.



Corridoio – Piano T



Soggiorno – Piano T



Studio – Piano T



Cucina – Piano T

In particolare, il bagno presenta un pavimento in ceramica rettangolare 20 x 20 e con rivestimento fino a circa 2,00 m di altezza; i sanitari, lavatoio, bidet e wc sono in ceramica. Lo studio è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura 30 x 30, poste in diagonale. Il soggiorno ha pavimento in marmo e, scendendo quattro gradini, consente di accedere alla cucina, ove trova alloggio un camino con rivestimento in pietra. La dispensa ed il salotto hanno lo stesso tipo di pavimento con rivestimento su due pareti con piastrelle quadrate in ceramica bianca.

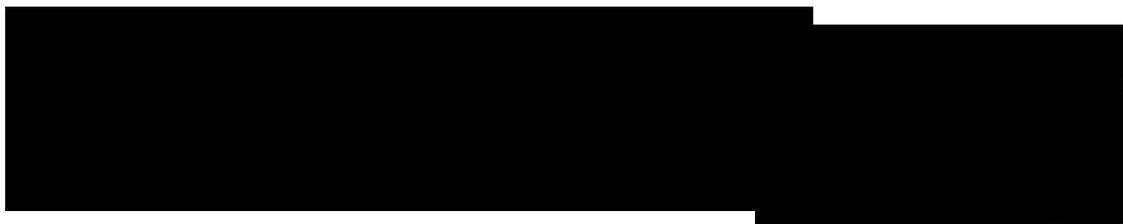
Al piano primo, partendo dal terrazzino situato al di sopra dell'ingresso principale, sulla destra è situato un bagno con due camere e sulla sinistra vi sono tre camere, con un corridoio centrale a separare gli ambienti. Il bagno – con doccia, vasca a sedile, lavabo, bidet e wc, ha il medesimo rivestimento del bagno del piano rialzato.



Scala di accesso elicoidale



Bagno – Piano 1





Camera – Piano 1



Camera – Piano 1

Sul lato sinistro, la prima camera ha pavimento in piastrelle in ceramica monocottura; la seconda camera ha pavimento in linoleum, mentre la terza ha un pavimento a liste effetto legno. Sul lato destro, le due camera hanno pavimento in legno a quadrotte posato in diagonale. Il corridoio, come quello al piano rialzato, è rivestito con marmo.

Al piano sottotetto, si accede salendo la scala elicoidale: è presente un unico grande locale di deposito/sgombero dotato di finestre sul fronte principale e sul lato destro, con pavimento in battuto di cemento.

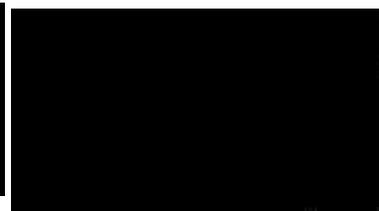
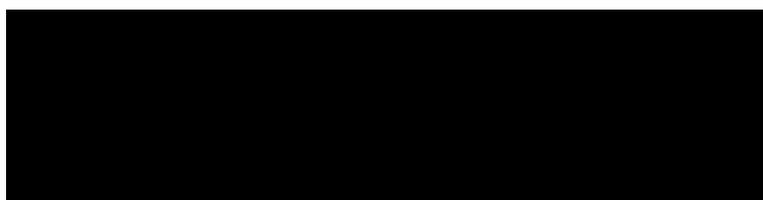


Locale sgombero – Piano sottotetto



Locale sgombero – Piano sottotetto

Al piano seminterrato, un disimpegno distribuisce due cantine, un ampio locale di sgombero ed un ripostiglio, con pavimento in battuto di cemento e pareti in parte al rustico ed in parte tinteggiate. I soffitti sono a volta in mattoni, alcuni a vista ed altri intonacati.





Locali al piano interrato



Locali al piano interrato

I serramenti della villa sono in legno con doppi vetri (alcuni con vetri semplici), tutti dotati di tapparelle in pvc bianco; i portoncini di accesso sono in alluminio anodizzato e vetro camera. Le porte interne a vetro sono tamburate con impiallacciatura in legno color noce. La scala elicoidale è rivestita con lastre di granito rosa e con riunghierea a listoni in legno chiaro sagomati.

Il riscaldamento a gas è garantito dalla centrale termica ubicata al piano interrato della palazzina adibita ad ufficio (vedasi successiva descrizione), con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche.



Porticine di accesso



Infissi esterni

L'immobile – pur presentando ancora le finiture originali del periodo di costruzione – si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



(2) – UFFICIO:

▪ Al fabbricato si accede tramite una scala che conduce al piano rialzato, suddiviso in ingresso, bagno con antibagno ed un ampio locale destinato ad ufficio. Al piano seminterrato, raggiungibile da altra scala esterna, è ubicato un ampio locale di sgombero – utilizzato come archivio – oltre alla centrale termica che è a servizio anche della villa.

La struttura è in pilastri di calcestruzzo armato, con solaio in laterocemento e murature di tamponamento in laterizio. La copertura è in parte ad una falda con manto in lamiera ondulata, in parte piana ricoperta da guaina bituminosa. Esternamente le facciate sono intonacata e tinteggiate; sul lato ovest (verso la Via I Maggio) e sul lato nord è stato realizzato un basamento in pietra grigia alto circa 80 cm.



Fabbricato uso ufficio



Scala di accesso al piano rialzato

Dal livello del cortile, tramite una scala esterna a cinque gradini in granito si raggiunge un piccolo vano di ingresso che precede l'ufficio. Quest'ultimo è costituito da un unico ampio locale pavimentato con linoleum color mattone ed ha pareti tinteggiate di bianco. Il locale è dotato di controsoffitto con struttura in alluminio e pannelli modulari di circa 60 x 60 cm. Sul lato verso la strada, affacciano due ampie finestre con serramenti in ferro, costituite ciascuna da n. 7 battenti con sopra luce. Sul lato nord, invece, è stata realizzata un'ampia apertura a vetrina, anch'essa con serramenti in ferro. Le suddette aperture verso l'esterno sono dotate di serranda avvolgibile in metallo verniciato bianco. Infine, sul lato est, sono state ricavate due finestre a tre battenti ciascuna, con serramento in legno verniciato di bianco ed oscuranti a persiana in legno vero l'esterno. Dall'ingresso si accede all'antibagno e, tramite una porta di piccole dimensioni, si arriva al wc con vaso alla turca. I pavimenti sono in piastrelle di clinher di colore marrone, 10 x 20 cm, mentre le pareti sono rivestite fino all'altezza di 160 cm con piastrelle in ceramica lucida. Dal piano del cortile, tramite una scala esterna posizionata sul

lato est, si raggiunge il piano seminterrato, costituito da un ampio locale di sgombero attualmente utilizzato come archivio. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in calcestruzzo gettato in opera o blocchi di calcestruzzo.



Locale ufficio



Locale di sgombero



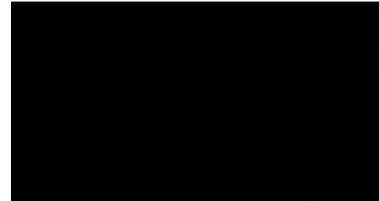
Locale di sgombero

Il locale destinato ad ufficio appare in discrete condizioni di conservazione, mentre il bagno è in cattivo stato di conservazione.

(3) – TETTOIA:

▪ Il bene è costituito da una tettoia aperta su tre lati, un tempo utilizzata come deposito di materiali edili e facente parte di un piccolo insediamento industriale produttivo non più in attività.

La struttura in elevazione è in pilastri di cemento armato a sezione quadrata. La copertura, con forma di volta a botte, è costituita da capriate prefabbricate in acciaio. Si segnala la presenza di un manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento che, in considerazione dell'età del



fabbricato, presumibilmente contengono fibre di amianto. Se ne consiglia, pertanto ed in accordo con la normativa vigente, la rimozione e sostituzione. La parete di fondo di confine con la proprietà del Condominio adiacente è realizzata in blocchi di calcestruzzo; il pavimento è in battuto di cemento.



Tettoia



Pavimento tettoia



Muro di confine



Copertura tettoia

In generale, la tettoia appare in discrete condizioni di conservazione. Tuttavia, si segnala nuovamente la presenza di copertura in lastre di fibrocemento, con probabile presenza di amianto.



(4) – LABORATORIO:

- Il bene è costituito da una porzione di edificio ad uso artigianale di vecchia edificazione, un tempo utilizzato come laboratorio per la lavorazione di marmi e gratiti ed ora dismesso. Tale laboratorio è costituito da travi e pilastri in calcestruzzo armato, con murature perimetrali in mattoni e parte in blocchi di calcestruzzo. Il tetto è a due falde, con struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole di laterizio. Il pavimento è in battuto di cemento. Le partizioni interne sono realizzate in muratura intonacata e tutte le aperture, sia finestrate sia carrabili, hanno serramenti in ferro a vetro semplice.



Interno laboratorio dismesso



Interno laboratorio dismesso

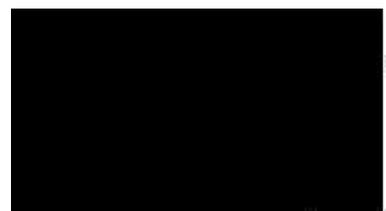


Interno laboratorio dismesso



Interno laboratorio dismesso

L'immobile, in disuso da alcuni anni, si trova in pessimo stato di conservazione.



(5) – MAGAZZINO/BOX:

- Il bene è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra di vecchia edificazione, ove sono posti n. 3 posti auto coperti, un piccolo magazzino ed un box auto.

In particolare, i 3 box (identificati al foglio 11, particella 468, sub. 3 – 4 – 6) sono ubicati in un fabbricato all'interno del cortile di pertinenza. La struttura portante è costituita da pilastri in calcestruzzo armato, con tamponamento in muratura di laterizio lungo i lati nord, est ed ovest, mentre il lato sud risulta aperto verso il sopradetto cortile (ad eccezione, del sub. 6 che è parzialmente esposto verso il cortile e parzialmente adiacente al fabbricato identificato al sub. 2). Il tetto è a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio. E' stato realizzato un solaio intermedio con struttura in laterocemento per i sub. 3 e 4, ma non per il sub. 6. Infine, il pavimento è in battuto di cemento.



Fabbricato con box



Interno box

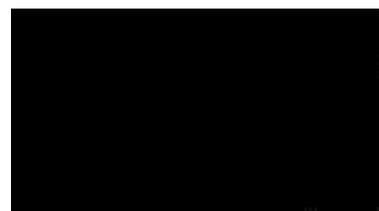


Interno box



Copertura posti auto scoperti

I posti auto scoperti si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



Il fabbricato adibito a magazzino, di vecchia edificazione, ha una struttura in muratura portante di laterizio. Le pareti sono intonacate sia internamente sia esternamente, ma gli intonaci appaiono in cattivo stato di conservazione. Il tetto è a due falde, con orditura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio. Il pavimento al piano terra è in battuto di cemento. I serramenti sono in legno e vetro semplice, di vecchia fabbricazione. Il piano terra è suddiviso in due locali adibiti deposito; il piano primo, invece, è costituito da un unico locale, accessibile solo mediante scala a pioli².

Tale fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Sono, infatti, visibili segni di infiltrazioni, distacco degli intonaci e delle tinteggiature. Anche i serramenti, di vecchia fabbricazione, non sono più a tenuta, oltre a presnetare vari vetri rotti.



Fabbricato magazzino



Interno ripostiglio – piano 1



Interno magazzino



Interno magazzino

² A Cata
e 4, anch

posta a copertura dei sub. 3

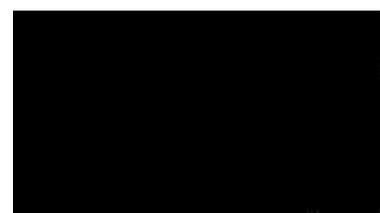
L'autorimessa è in una struttura in elevazione costituita da muratura intonacata e non tinteggiata, con soffitto in laterocemento. La copertura è ad una falda, costituita dal prolungamento del tetto del fabbricato adiacente con orditura in legno e manto in tegole di laterizio.

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di conservazione.



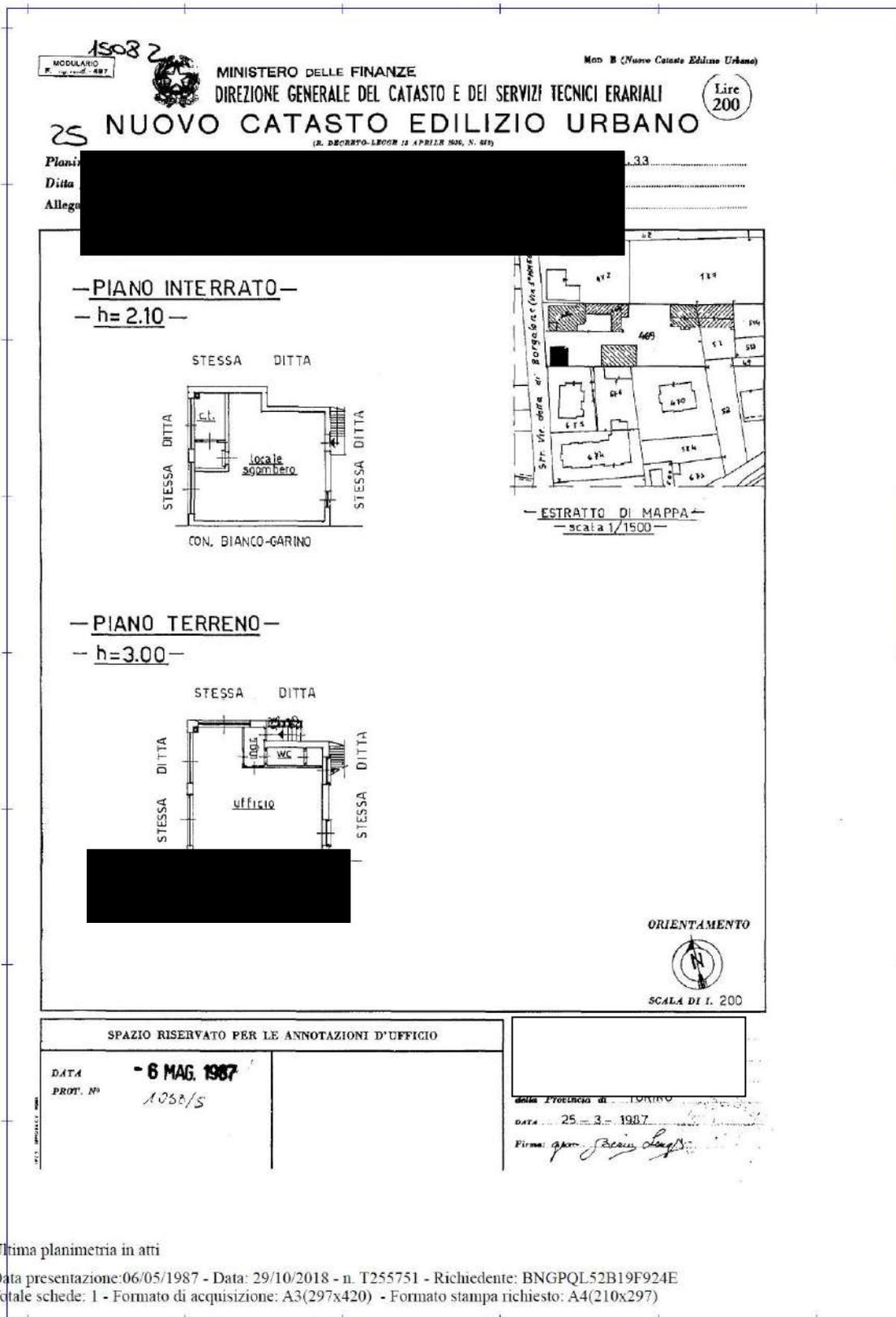
Interno autorimessa

Degli impianti del LOTTO in esame, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'immobile nel complesso si presenta in stato manutentivo variabile, a seconda dell'uso o del disuso nel corso degli anni (**vedasi documentazione fotografica**).



PLANIMETRIA CATASTALE – UFFICIO:

Data presentazione:06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255751 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

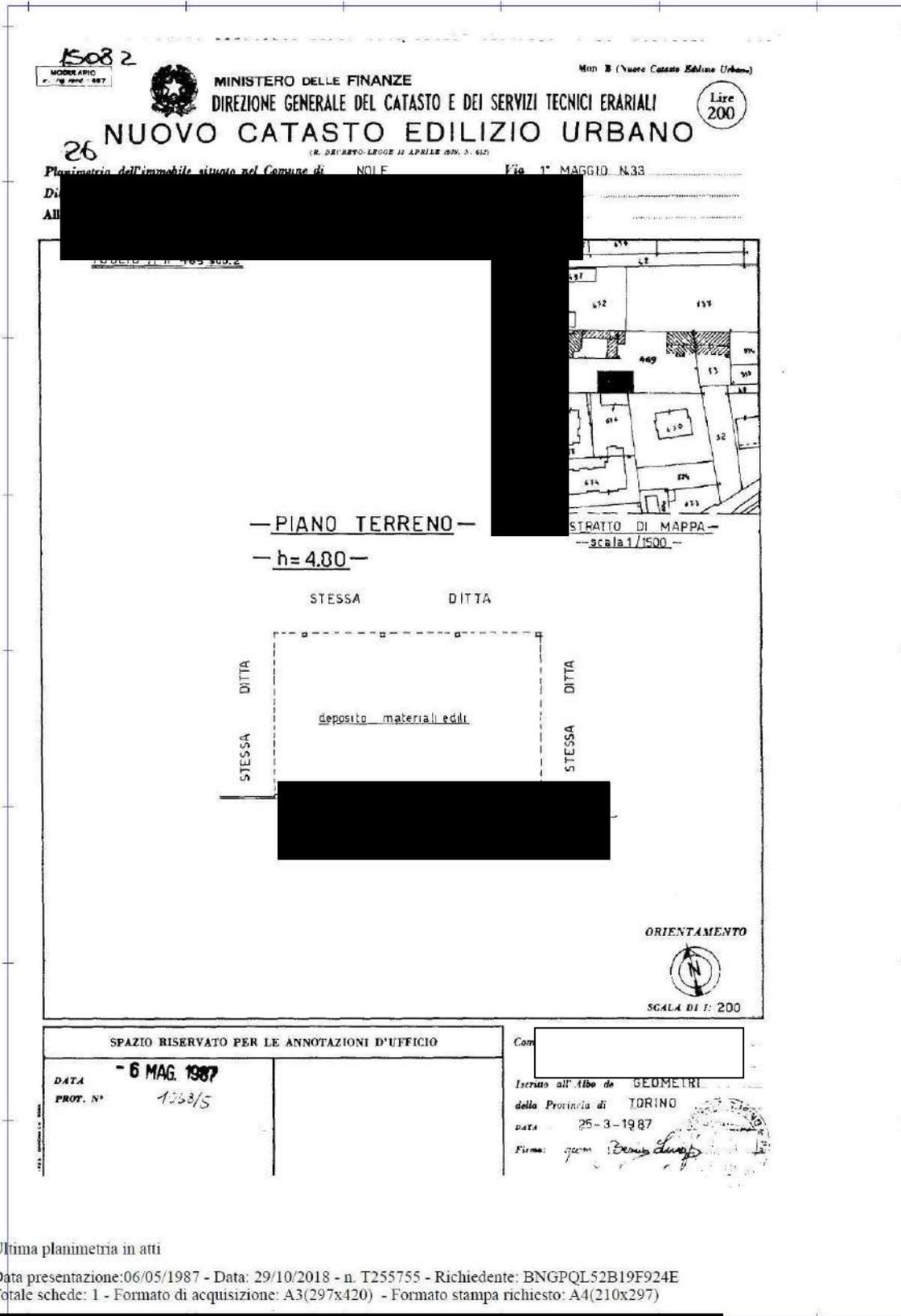


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255751 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE – TETTOIA:

Data presentazione: 06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255755 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

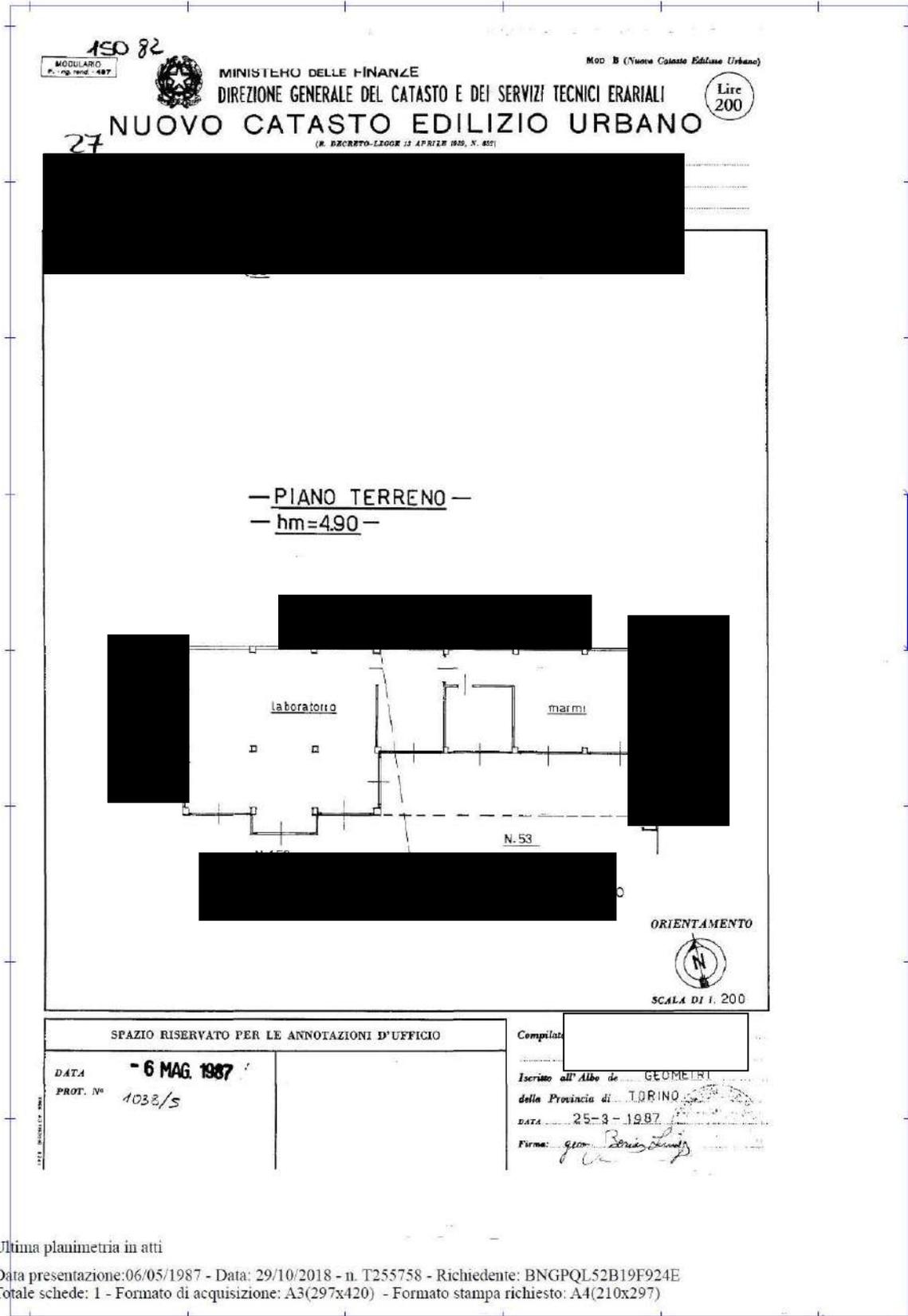


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255755 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE – LABORATORIO:

Data presentazione: 06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255758 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255758 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (1925) - < Foglio: 11 - Particella: 469 - Subalterno: 3 >
VIA I MAGGIO n. 33 piano: 1;

PLANIMETRIA CATASTALE – MAGAZZINO/BOX:

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256123 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

106

ALL 62
MODULARIO
F. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lite 200

106 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1976, N. 430)

Comune di NOLE

FOGLIO 11 n. 449 sub 2

— PIANO TERRENO —
— h = 2.90 —

STESSA DITTA
magazzino
STESSA DITTA
STESSA DITTA
STESSA DITTA

— PIANO PRIMO —

ripostiglio
h.m. 2.30

STESSA DITTA
ripostiglio
h.m. 2.50
STESSA DITTA
STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 926
28 MAG. 1987

Compilata

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di TORINO

DATA 25-3-1987

Firma: *Leonardo Buonaguro*

65

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (F925) - < Foglio: 11 - Particella: 449 - Subalterno: 2 ->
URB01
VIA I MAGGIO n. 33 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T256123 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255899 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

AL62
MODULARIO
n. 19 mod. 447

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1987, N. 85)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di NOLE Via 1 MAGGIO N. 33

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata in Comune [REDACTED]

PER DIVISIONE:
FOGLIO 11 n. 449 sub. 1 ASSUME NUOVO
IDENTIFICATIVO CATASTALE
FOGLIO 11 449 sub. (INT. A)

— PIANO TERRENO —
— h = 220 —

ESTRATTO DI MAPPA
— scala 1/1500 —

STESSA DITTA garage STESSA DITTA STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 927
28 MAG. 1987

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TORINO
DATA 25-3-1987
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (P925) - < Foglio: 11 - Particella: 449 - Subalterno: 3 >
VIA I MAGGIO n. 33 piano: T-A;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255899 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255901 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO
F. reg. n. 487

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 200

N. 33

— PIANO TERRENO —
— h = 2.20 —

STESSA DITTA garage STESSA DITTA
STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 927
28 MAG 1987

Iscritto all'Albo de... GEOMETRI
della Provincia di TORINO
DATA 25-3-1987
Firma: *paolo P...*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (P925) - < Foglio: 11 - Particella: 449 - Subalterno: 4 -
VIA I MAGGIO n. 33 piano: 1-B;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255901 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255905 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO P. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc 200

104 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO-LEGGE 24 APRILE 1976, N. 435)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOLE Via 1° MAGGIO N.33

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

— PIANO TERRENO —
— h = 4,00 —

STESSA DITTA Garage STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 927 20 MAG 1987

GEOMETRA

Inferno sul Albo de [REDACTED]
della Provincia di TORINO
DATA 25-3-1987
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di NOLE (1925) - < Foglio: 11 - Particella: 449 - Subalterno: 5 >
VIA I MAGGIO n. 33 piano: 1-C;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255905 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255904 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

11662
MOD. ARNO
P. 19 rev. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

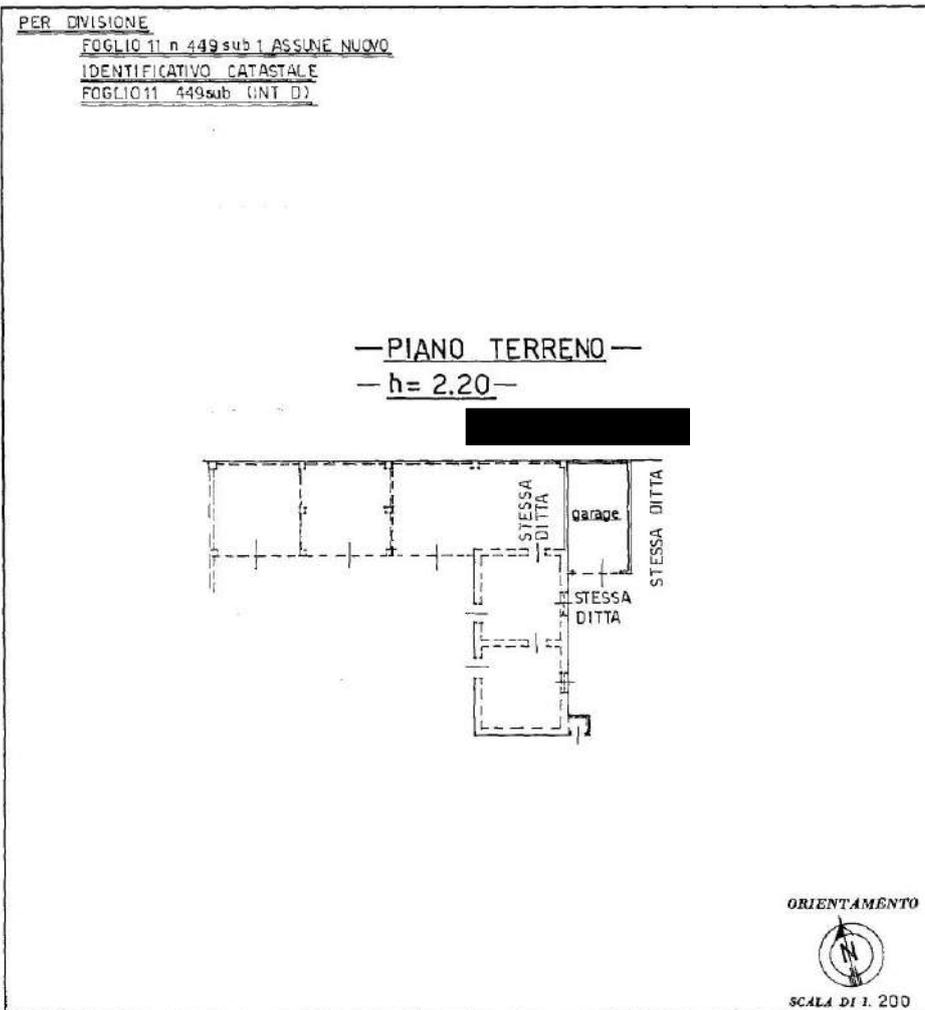
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

105 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1988, N. 685)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 9276

24 MAR 1987

Cd _____

Iscritto all'Albo de _____ GEOMETRI
della Provincia di _____ TORINO

DATA 25-3-1987

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1987 - Data: 29/10/2018 - n. T255904 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare, al momento del sopralluogo, risulta in uso al S
e, pertanto, è da ritenersi nello stato di “libero”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall’analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato).

1. *Iscrizione del 05.08.2015 nn. 28443/4612*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10.07.2015 rep. 7298/2015

Specie dell’ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 243.927,60

Totale: € 260.000,00

a favore:

1/2 per il gruppo 2;

Immobili posti nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

1. foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, consistenza 3,5 vani, piano S1-T;
foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, consistenza 176 mq, piano T;
foglio 11, particella 469 (graff con 53), sub. 3, catg. C/3, consistenza 248 mq, piano T;
2. foglio 11, particella 456, catg. A/7, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2;
foglio 11, particella 53 (graff con 469), sub. 3, consistenza 248 mq, piano T
foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, consistenza 16 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, consistenza 37 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, consistenza 76 mq, piano T-1;

Si precisa che gli immobili al foglio 11, particella 469, sub. 3 e foglio 11, particella 53 sono tra di loro graffiati e costituiscono un unico immobile con erroneo disallineamento di mappali.

2. Iscrizione del 10.02.2017 nn. 5435/881

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 24.10.2016 rep. 1350

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 22.651,99

Totale: € 23.600,00

71

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in data 04/03/1923 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ per il gruppo 1; quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ per il gruppo 2; Immobili posti nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

1. foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, consistenza 3,5 vani, piano S1-T;
foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, consistenza 176 mq, piano T;
foglio 11, particella 469 (graff con 53), sub. 3, catg. C/3, consistenza 248 mq, piano T;
2. foglio 11, particella 456, catg. A/7, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2;
foglio 11, particella 53 (graff con 469), sub. 3, consistenza 248 mq, piano T
foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, consistenza 16 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, consistenza 37 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, consistenza 76 mq, piano T-1;

Si precisa che gli immobili al foglio 11, particella 469, sub. 3 e foglio 11, particella 53 sono tra di loro graffiati e costituiscono un unico immobile con erroneo disallineamento di mappali.

3. Iscrizione del 10.03.2017 nn. 9757/1622

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 18.04.2016 rep. 583/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 18.553,17

Totale: € 30.000,00

[REDACTED] e (TO) per il

Immobili posti nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

- foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, consistenza 3,5 vani, piano S1-T;
- foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, consistenza 176 mq, piano T;
- foglio 11, particella 456, catg. A/7, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2;
- foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
- foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
- foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, consistenza 16 mq, piano T;
- foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, consistenza 37 mq, piano T;
- foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, consistenza 76 mq, piano T-1;

4. Iscrizione del 17.03.2017 nn. 10842/1814

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 05.10.2016 rep. 10421/2016

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.590,06

Totale: € 5.211,67

Immobili posti nel Comune di Nole (TO) e così identificati al N.C.E.U.:

1. foglio 11, particella 469, sub. 1, catg. A/10, consistenza 3,5 vani, piano S1-T;
foglio 11, particella 469, sub. 2, catg. C/2, consistenza 176 mq, piano T;
foglio 11, particella 469 (graff con 53), sub. 3, catg. C/3, consistenza 248 mq, piano T;
2. foglio 11, particella 456, catg. A/7, consistenza 16 vani, piano S1-T-1-2;
foglio 11, particella 53 (graff con 469), sub. 3, consistenza 248 mq, piano T
foglio 11, particella 449, sub. 3, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 4, catg. C/6, consistenza 19 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 6, catg. C/6, consistenza 16 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 5, catg. C/6, consistenza 37 mq, piano T;
foglio 11, particella 449, sub. 2, catg. C/2, consistenza 76 mq, piano T-1;