

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Volontaria Giurisdizione – I Civile

Dott.ssa Stefania FROJO

Eredità Giacente RG 3156 del 2021 di



Curatore: dott. Alessandro CONTE



Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni dall'Ill.mo Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti.

Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini

Comune di Nole, via Rocca numero civico 16

Villetta¹, entrostante a sedime della superficie catastale di 930mq, disposta (nello stato di fatto) su due livelli, composta da tre alloggi e un'autorimessa adibita a civile abitazione, della superficie commerciale complessiva di 340mq circa, e precisamente:

- ⊆ piano terreno: alloggio per civile abitazione (ex autorimessa), con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 106mq, composto da quattro vani, ripostiglio, cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, centrale termica, vano scala, autorimessa di cui al subalterno 4, cortile comune, autorimessa di cui al subalterno 3, salvo se altre;
- ⊆ piano terreno: locale autorimessa, con accesso pedonale dal bene di cui al subalterno 5, della superficie commerciale di 26mq, composto da un unico vano con accesso carraio dal cortile comune salvo se altre; coerente con cortile comune a due lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 5, salvo se altre;
- ⊆ piano terreno: locale autorimessa, con accesso pedonale dal vano scala comune, della superficie commerciale di 23mq, composto da un unico vano con accesso carraio dal cortile comune salvo se altre; coerente con cortile comune a due lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 5, salvo se altre;
- ⊆ piano primo: alloggio per civile abitazione, con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 101mq, composto da due vani,

¹ Si precisa che il progetto iniziale prevedeva una diversa distribuzione interna e, segnatamente: al piano terra un disimpegno con lavanderia, cantina, locale caldaia, autorimessa. Al piano primo un unico alloggio composto da due camere, doppi servizi, soggiorno e cucina.



cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 7, salvo se altre;

- ⊆ piano primo: alloggio per civile abitazione, con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 84mq, composto da due vani, ingresso, cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 6, salvo se altre;

*** ***** ***

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Nole al:

- ⊆ Foglio 6, Particella 625, subalterno 3, Via Rocca n. 16, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 28mq, r.c. 86,76 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] portante il cf [REDACTED] premorto e non volturato al *de cuius*).
- ⊆ Foglio 6, Particella 625, subalterno 4, Via Rocca n. 16, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 23mq, r.c. 86,76 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. [REDACTED] il [REDACTED] portante il cf [REDACTED] premorto e non volturato al *de cuius*).
- ⊆ Foglio 6, Particella 625, subalterno 5, Via Rocca n. 16, piano T, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 101mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 101mq, r.c. 468,88 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] portante il cf [REDACTED] premorto e non volturato al *de cuius*).
- ⊆ Foglio 6, Particella 625, subalterno 6, Via Rocca n. 16, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 105mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 97mq, r.c. 340,86 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. [REDACTED] nato [REDACTED]



il [redacted] portante il c.f. [redacted] premorto e non volturato al *de cuius*).

- ⊆ Foglio 6, Particella 625, subalterno 7, Via Rocca n. 16, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 82mq, r.c. 298,25 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. [redacted] nato a [redacted] ([redacted] il [redacted] portante il c.f. [redacted] premorto e non volturato al *de cuius*).

- ⊆ Foglio 6, Particella 242, subalterno 4, Via Rocca n. 12, piano T, cat. F/1, zona censuaria -, classe -, consistenza 240mq, correttamente intestato alla parte.

Osservazione: si precisa che la mappa terreni non riporta correttamente la sagoma del locale deposito non autorizzato sotto l'aspetto catastale. Inoltre neppure l'elaborato planimetrico del mappale 631 non riporta la consistenza della porzione di area urbana di cui alla particella 242.

beni e impianti in comune al fabbricato

Resta inteso che rimangono in comunione dei beni, in proporzione ai sensi di legge, tutte le parti di sedime e stabile adibite alla cosa comune come ad esempio, esemplificativo e non esaustivo, la centrale termica, il vano scala, gli impianti tecnologici di qualsiasi genere e tipologia, il sedime, ecc.

Osservazione: si segnala che il locale caldaia risulta abbinato al subalterno 6 e, pertanto, i futuri proprietari saranno tenuti alla rettifica catastale della planimetria.

Osservazione: l'unità immobiliare posta al piano terreno ha subito delle riparazioni dell'impianto termico per cui non sono stati eseguiti i ripristini edili.

proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio

- ⊆ Alla data della morte del *de cuius* (28.07.2021) l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] portante il c.f. [redacted] in forza di atto di denunciata successione del 23 maggio 2005 vol. 22, n. 1181 debitamente



registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 07.02.2006 ai nn. 6277/3904 e successivamente rettificata con atto di denunciata successione del 27 ottobre 2014 vol. 974, n. 9990 serie 14 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 04.12.2014 ai nn. 38727/28326.

⊆ Per il sedime che ospita la struttura in acciaio atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 05 dicembre 1992 rep. n. 37200, racc. 19387 trascritto in data 23.12.1992 ai nn. 37586/25476 a favore del signor [REDACTED]

* Allo stesso pervenne per:

⊆ atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 23 novembre 1973 rep. n. 47540, racc. 756 trascritto in data 02.12.1973 ai nn. 28933/24695 a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] portante il cf. [REDACTED] per il sedime che ospita la porzione residenziale;

Osservazione: l'atto a rogito notaio [REDACTED] trasferisce in favore del padre del *de cuius* il terreno in Nole al foglio 6, mappale 253 CT inserito la CF al Foglio 6, mappale 242, sub. 4, partita 014206 di 240mq.

Da un controllo formale è emerso che le mappe del catasto terreni non sono state correttamente trasformate ed adeguate nel tempo e, precisamente:

- il subalterno 4, porzione di area urbana intestata al [REDACTED] non risulta inserita nel relativo elaborato planimetrico del 1995 in cui viene richiamato ma non posizionato;
- la mappa terreni riporta in modo inesatto la posizione degli immobili attigui con particolare riferimento al corpo di fabbrica con forma ad elle che insiste sul sedime del subalterno 4;

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare l'impianto a catasto terreni riconfinando le sagome degli immobili e



ridefinendo i reali confini in conformità a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico del 1995.



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Provenienza: 06/11/1995 - Data: 13/04/2006 - n. T271056 - Richiedente: Telemaco
MODULO
1° foglio del foglio
7

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERZIARIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOLE via BRUGA civ. 12

MOD. 8M (CEU)
LINE
500
CIV. 12

ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO VI
SCALA 1:1500

ELABORATO PLANIMETRICO

STRADA

PRIVATA

EDILIZIA PRIVATA AL C.A.S. 12

EDILIZIA PRIVATA AL C.A.S. 12

4

2

1

2=ECVINZAZZ SUB 4. BENE COMUNE NON CENSUARI E CORTE

2=ECVINZAZZ SUB 5. TETTOIA PI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.500

RESERVATO ALL'UFFICIO

3096 6 NOV. 1995

DECLARAZIONE DI N.C. ☒ **Compilata da:** GEOMETRA
Denuncia di variazione ☐ SPAIN E KRENEGILLO
Iscribo all'atto di: GEOMETRA
Provenienza: 06/11/1995 **Data:** 13/04/2006 **Provenienza:** TELEMACO
Provenienza: TELEMACO **Provenienza:** TELEMACO **Provenienza:** TELEMACO
Provenienza: TELEMACO **Provenienza:** TELEMACO **Provenienza:** TELEMACO **Provenienza:** TELEMACO

Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi

Alla data della verifica dei repertori in data 23.02.2023 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano formalità pregiudizievoli.

≡ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 21.06.2019 ai numeri 25924/4600 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] contro il *de cuius* sopra generalizzato;

Regolamento di condominio

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evince che lo stabile sia regolato da specifico regolamento di condominio. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del curatore che detiene le chiavi:

Descrizione del bene

L'Esperto eseguito il sopralluogo riferisce che il compendio è elevata a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. I singoli alloggi sono dotati di porta di ingresso in legno, piastrelle, marmo e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo i locali cucina e bagno). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso segnalando che non sono stati reperiti documenti che ne attestino il rispetto della vigente normativa; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono in legno con vetri interposti senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato con radiatori in metallo. L'impianto sanitario si presenta dotato di vaso, bidet, doccia e lavandino. Stato manutentivo medio basso.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale comune dotato di impianto citofonico (non funzionante). Il compendio non è provvisto di impianto ascensore. Le pavimentazioni sono in piastrelle.



La facciata è in mattoni faccia a vista; le strutture verticali in cemento armato.

Il tetto è a falde con copertura in tegole.

Si segnala, in riferimento agli impianti tecnologici, che:

- L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale;
- L'impianto di raccolta acqua è collegato al pozzo perdente (da aggiornare alla norma);
- L'impianto di riscaldamento è alimentato a pallets da caldaia vetusta;
- L'impianto metanodotto non è stato installato;
- Non sono state eseguite verifica sulla presenza o meno di materiali tipici dei tempi quali amianto ed eternit o, in generale, sostanze nocive.

Regolarità edilizia

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Nole è stato possibile rinvenire documentazione che attesti lo stato edilizio attuale. Precisamente è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 1863 del 10.10.1973 portante l'oggetto *“nuova costruzione di un edificio urbano ad uso abitazione e recinzione”*.

Dall'analisi della pratica edilizia e lo stato attuale è emerso una generale difformità tra il titolo abilitativo e lo stato di fatto e, precisamente:

area esterna:

- Difformità generalizzata dei prospetti tra lo stato assentito e l'attuale con anche aumento di volumetria recuperando, con strutture in mattoni, i vani dei balconi;
- Formazione di recinzioni interne in cemento;
- Formazione di tettoia in acciaio a modi patio;
- Formazione di piccolo fabbricato in muratura a confine con la proprietà attigua (violando le distanze legali);
- Formazione a confine di struttura in lamiera ad uso magazzino (violando le distanze legali);



area interna:

- Si segnala che la configurazione originaria risulta completamente stravolta passando da uno stato dichiarato di un unico alloggio al piano primo alla formazione di due alloggi tra loro distinti e indipendenti.

Il piano terreno ha subito una radicale trasformazione di destinazione d'uso passando da un utilizzo a deposito ed autorimessa alla creazione, *ex novo*, di un alloggio, di due locali autorimesse di maggiori dimensioni rispetto la planimetria catastale. La sezione riporta l'andamento della scala diverso dal reale ovvero la mancanza di pianerottolo intermedio e diverso numero di gradini.

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che sarà necessaria una pratica edilizia per tentare di regolarizzare una parte dello stato attuale anche mediante lavorazioni edili quali demolizioni ed edificazioni locali che potrebbero trasformare la configurazione odierna in un altro organismo in funzione del vincolo paesaggistico persistente che impone nelle forti limitazioni al recupero dello stato odierno.

Si precisa, inoltre, che il cambio di destinazione d'uso parziale è un'operazione con contingenti limiti operativi percorribile, in teoria, che deve essere intesa come particolarmente delicata. Tale percorso tecnico va discusso, in sede di presentazione pratica, con il tecnico comunale che rappresenta l'Autorità di vigilanza e, dunque, quanto esposto dallo scrivente non può essere considerato come vincolante rispetto l'ente comunale ma solo indicativo.

Il sottoscritto si recava più volte presso l'ufficio tecnico comunale rinvenendo l'impossibilità, a causa del vincolo paesaggistico, di sanare, anche con modifiche, i prospetti che hanno inglobato il volume destinato a balcone. Dunque l'unica soluzione praticabile è il ripristino dei luoghi allo stato originario. Quanto alla distribuzione interna si potrebbe ipotizzare un'unica unità immobiliare con la precisazione che anche questa soluzione va approfondita con l'autorità comunale.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro proprietario potrà presentare giusta pratica edilizia con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge previo esecuzione di tutte le opere necessarie al raggiungimento dei



requisiti di legge per l'ottenimento della concessione oppure, in alternativa, riportare i locali allo stato approvato. Il bene è non dotato di certificato energetico.

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Il futuro aggiudicatario, prima dell'atto notarile, dovrà provvedere a propria cura e spese a demolire le recinzioni interne in cemento, la tettoia in acciaio a modi patio, il piccolo fabbricato in muratura a confine con la proprietà attigua, la struttura in lamiera ad uso magazzino. Diversamente non sarà possibile stipulare il rogito.

Spese condominiali

Il bene non è soggetto a regime condominiale.

Stima del valore di mercato

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa si determina il valore d'uso a stante le problematiche dell'immobile:

villetta, valore a corpo euro 120.000,00

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa



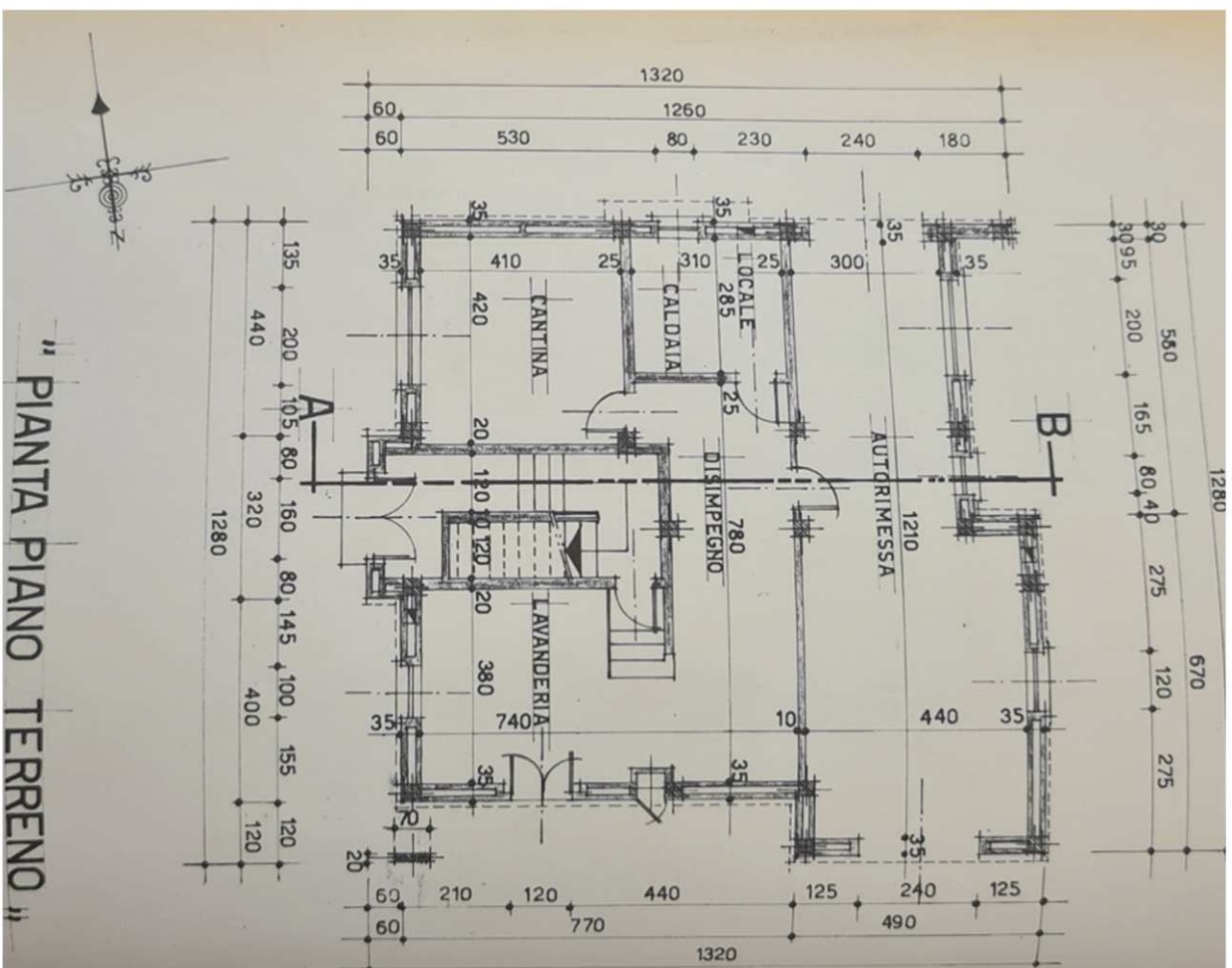
nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

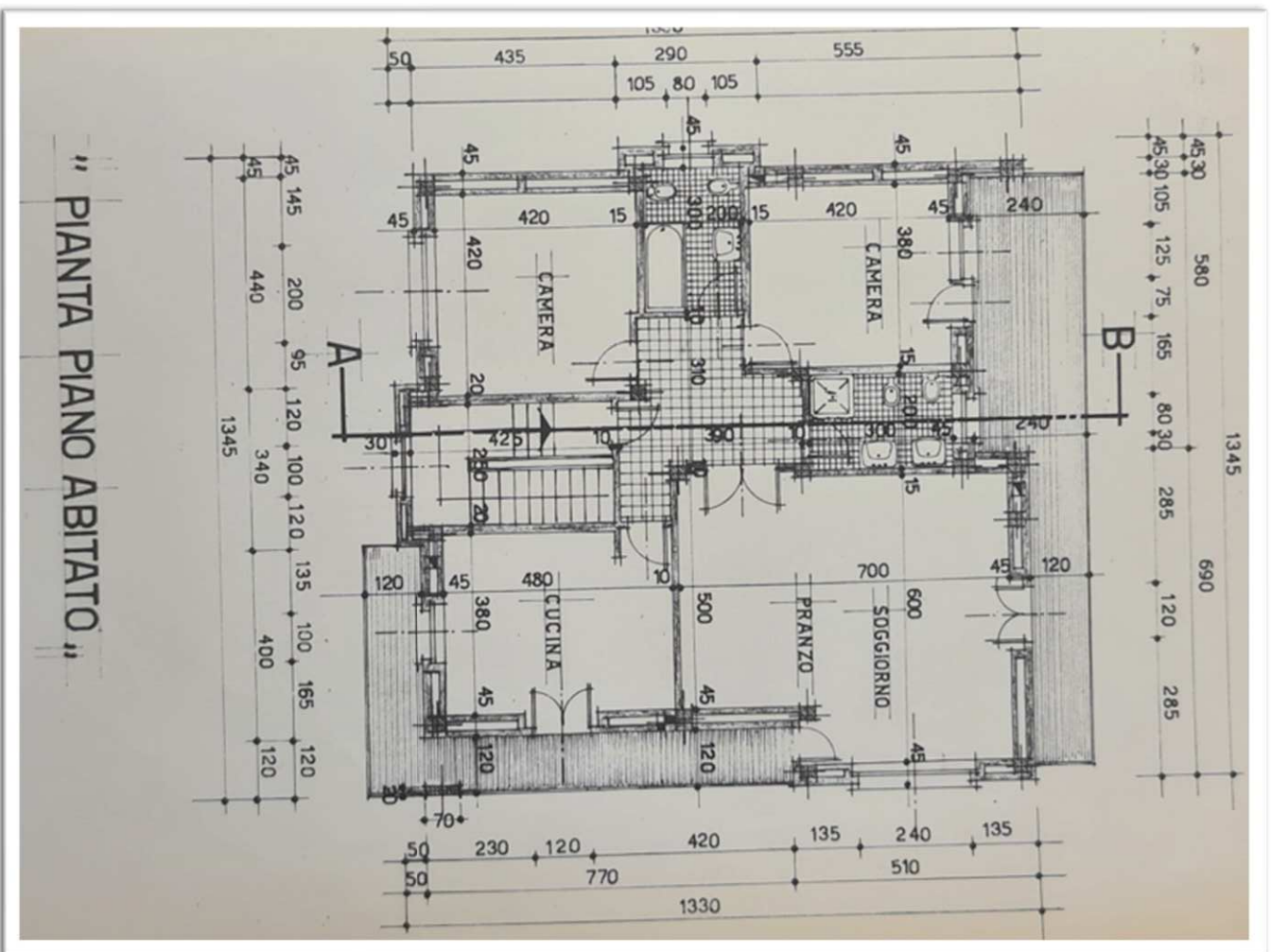
Torino, 16 luglio 2026

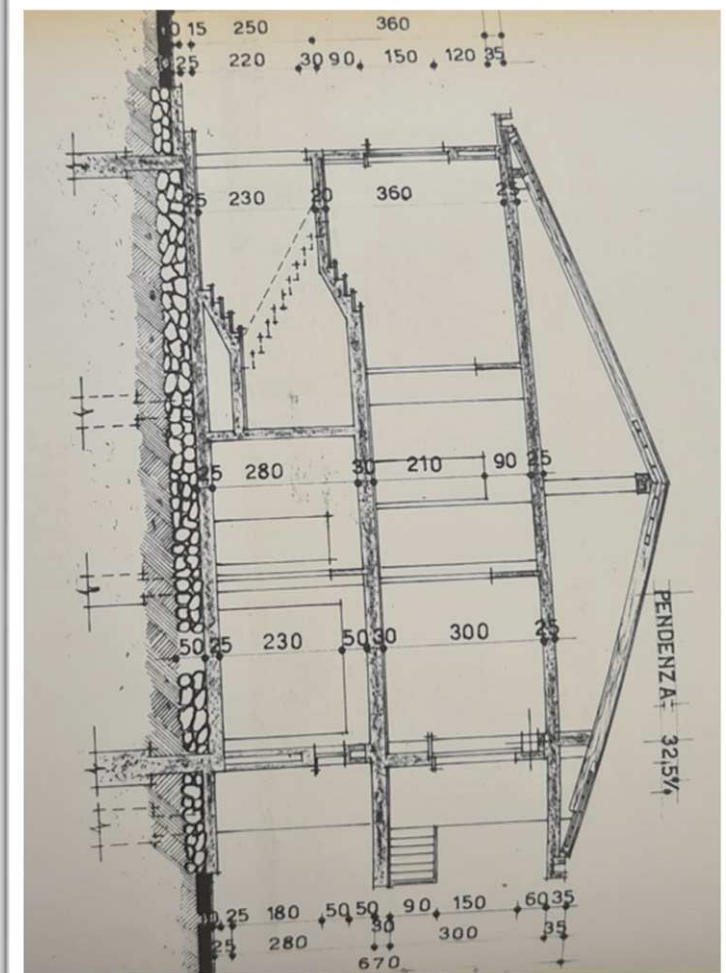
Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*



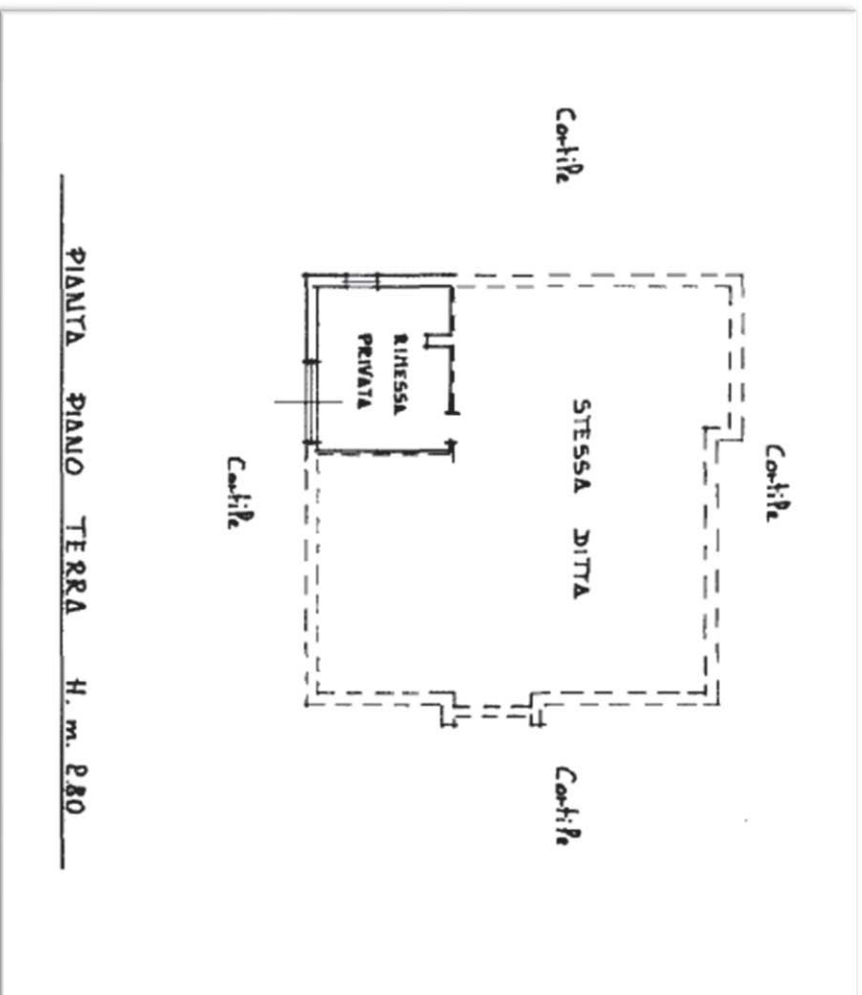
STATO COMUNALE APPROVATO



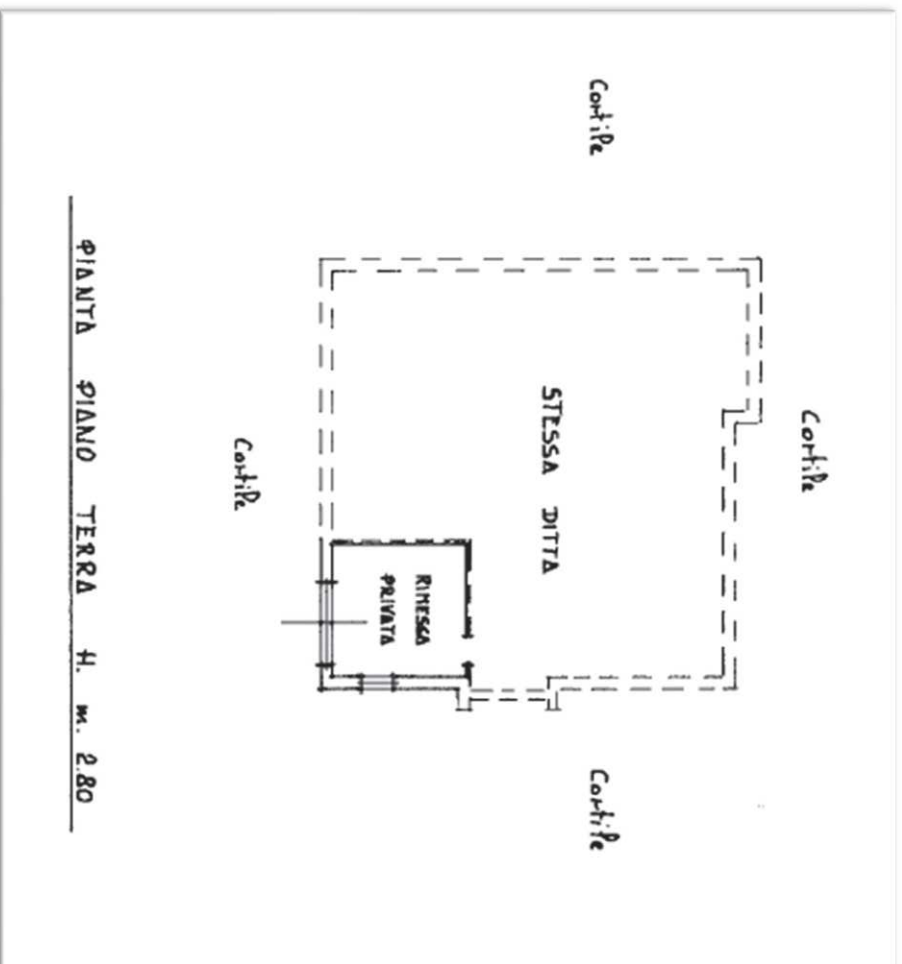




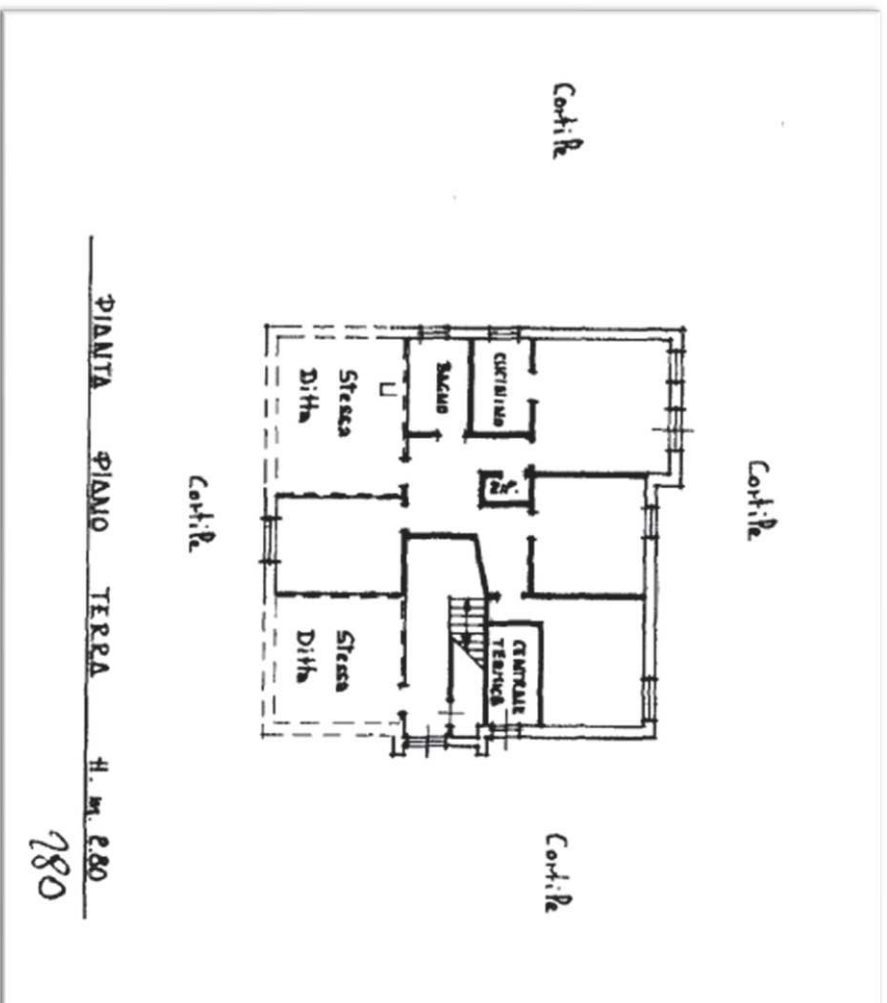
STATO CATASTALE



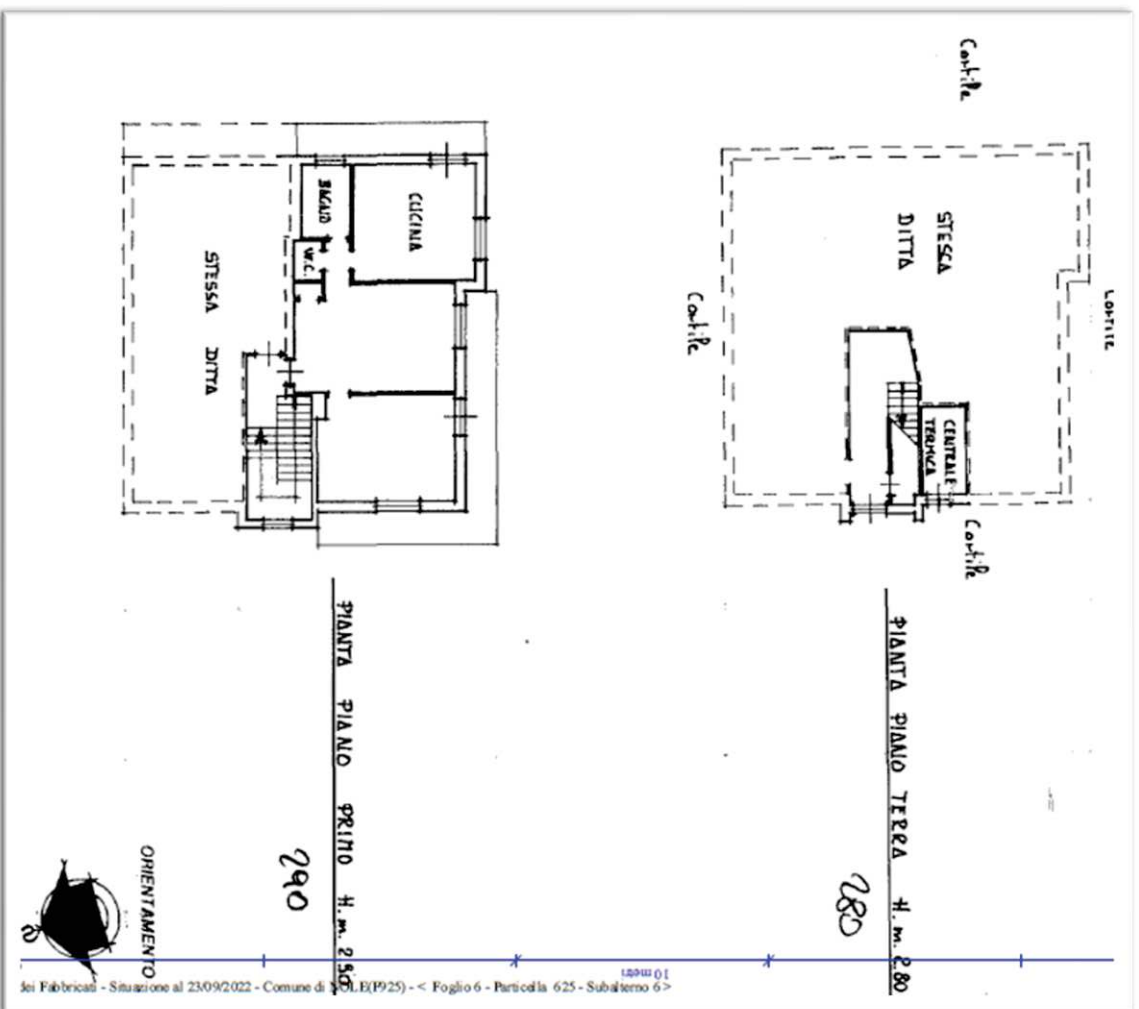
Subalterno 3



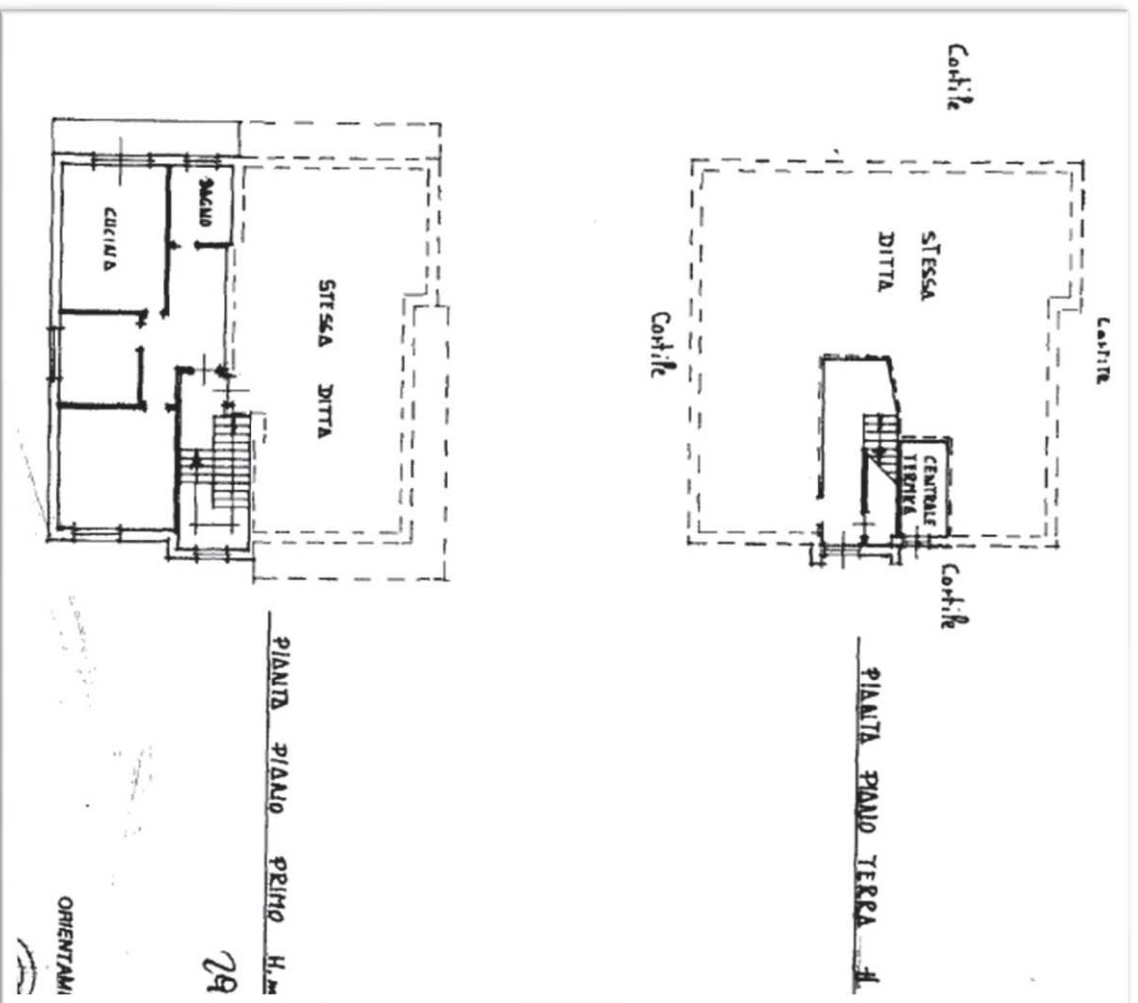
Subalterno 4



Subalterno 5



Subalerno 5



Subalterno 7