

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tarro Genta Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024
+166/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1.....	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T.....	9

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 + 166/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.209,50	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 26/08/2024, il sottoscritto Arch. Tarro Genta Valentina, con studio in Piazza Vittorio Veneto, 3 - 10035 - Mazzè (TO), email valentina.tg@studioltg.it, PEC v.tarrogenta@architettitorinopec.it, Tel. 347 5065297, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T (Coord. Geografiche: 45°09'19.9"N 7°54'56.8"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45°09'19.9"N 7°54'56.8"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto.

Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al

N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C.

I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa.

Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto.

Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al

N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C.

I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa.

Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'ESECUTATO RISULTA CELIBE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'ESECUTATO RISULTA CELIBE

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Gli edifici oggetto di perizia insistono sul foglio n°22 mappale n°15 sono composti da un corpo di fabbrica, destinato ad abitazione ed autorimessa.

Confina a nord con il mappale n°450 avente destinazione d'uso agricola, a est con il mappale n° 466 avente destinazione d'uso abitativa, a ovest e sud con il mappale n°365 avente destinazione d'uso terreno agricolo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Gli edifici oggetto di perizia insistono sul foglio n°22 mappale n°15 sono composti da un corpo di fabbrica, destinato ad abitazione ed autorimessa.

Confina a nord con il mappale n°450 avente destinazione d'uso agricola, a est con il mappale n° 466 avente destinazione d'uso abitativa, a ovest e sud con il mappale n°365 avente destinazione d'uso terreno agricolo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	24,55 mq	27,10 mq	1	27,10 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,10 mq		

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,75 mq	123,75 mq	1	123,75 mq	250,00 m	T-1
Balcone scoperto	14,15 mq	14,15 mq	0,25	3,54 mq	0,00 m	1
Cortile	232,00 mq	232,00 mq	0,18	41,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 15, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal 10/04/2006 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 15, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 27 mq Rendita € 33,57 Piano T

Dal____ = classamento automatico del 31/12/1985

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 15, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 227,76 Piano T-1
Dal 10/04/2006 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 15, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 227,76 Piano T-1

Dal____ = classamento automatico del 31/12/1985

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	22	15	1		C6	2	13	27 mq	33,5 €	T	
-------------------	----	----	---	--	----	---	----	-------	--------	---	--

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	15	2		A3	1	4,5	126 mq	227,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

necessario aggiornamento planimetrico

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 26/08/2024 Nomina CTU
- 28/08/2024 Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione
- 04/09/2024 Invio comunicazione data sopralluogo da parte del Custode nominato dal GE.
- 20/09/2024 Sopralluogo in San Sebastiano da Po presso il luogo di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo era presente la parte esecutata, che ha permesso di accedere agli immobili.
- 23/09/2024 Richiesta accesso atti edilizi ufficio tecnico Comune di San Sebastiano da Po.
- 04/10/2024 Ricezione certificato di stato libero.
- 24/10/2024 Ricezione documentazione urbanistica da ufficio tecnico Comune di San Sebastiano da Po.
- 18/11/2024 Visure ipotecarie

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 26/08/2024 Nomina CTU
- 28/08/2024 Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione
- 04/09/2024 Invio comunicazione data sopralluogo da parte del Custode nominato dal GE.
- 20/09/2024 Sopralluogo in San Sebastiano da Po presso il luogo di accertamento di stima. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Durante il sopralluogo era presente la parte esecutata, che ha permesso di

accedere agli immobili.

- 23/09/2024 Richiesta accesso atti edilizi ufficio tecnico Comune di San Sebastiano da Po.
- 04/10/2024 Ricezione certificato di stato libero.
- 24/10/2024 Ricezione documentazione urbanistica da ufficio tecnico Comune di San Sebastiano da Po.
- 18/11/2024 Visure ipotecarie

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

L'autorimessa al piano terra facente parte dell'immobile oggetto di perizia, è caratterizzata da accesso carraio da area cortilizia di pertinenza, serramento di accesso metallico ed è presente l'impianto elettrico.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

La porzione residenziale caratterizzata da due piani fuori terra ospita al piano terreno un ampio ambiente destinato a zona giorno e un servizio igienico, questi due locali si presentano al grezzo. Il piano primo, accessibile tramite scala a chiocciola in carpenteria metallica, composto da due ambienti destinati a camera si presenta anch'esso al grezzo.

E' presente un balcone nella porzione sud ovest.

L'immobile non ha impianti di riscaldamento, l'alimentazione elettrica è stata interrotta, non ha accesso alla fornitura di gas metano, è presente l'allaccio idrico attualmente dismesso e la presenza di fosse imhoff.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale, in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Il fabbricato risulta accessibile da autoveicoli attraverso una strada sterrata vicinale, in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

L'autorimessa si inserisce al piano terra di una abitazione che presenta le classiche caratteristiche costruttive canavesane, con esposizione a nord ed a ovest su verde privato, a sud sulla corte di proprietà, il fronte est in aderenza all'abitazione limitrofa;

La struttura dell'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra ed è presumibilmente costituita da muratura in mattoni mista a pietra, gli orizzontamenti sono caratterizzati da volte e voltini in mattoni al piano

terreno, voltini in laterizio al piano primo.

La copertura è costituita da una struttura lignea non isolata in tegole portoghesi, gronde e pluviali presenti su entrambi i fronti con materiali eterogenei.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate solamente al piano primo, la pavimentazione interna è presente solo al piano terreno ed è in gress.

I serramenti sono in legno e vetro singolo con persiane in legno, il portoncino di ingresso a sud è in materiale metallico, sono presenti le inferiate al piano terreno.

Gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia risultano parzialmente rimossi, non sono presenti certificazioni.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

Sul fronte sud è presente un balcone in cemento armato con parapetto metallico.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

L'abitazione presenta le classiche caratteristiche costruttive canavesane, con esposizione a nord ed a ovest su verde privato, a sud sulla corte di proprietà, il fronte est in aderenza all'abitazione limitrofa;

La struttura dell'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra ed è presumibilmente costituita da muratura in mattoni mista a pietra, gli orizzontamenti sono caratterizzati da volte e voltini in mattoni al piano terreno, voltini in laterizio al piano primo.

La copertura è costituita da una struttura lignea non isolata in tegole portoghesi, gronde e pluviali presenti su entrambi i fronti con materiali eterogenei.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate solamente al piano primo, la pavimentazione interna è presente solo al piano terreno ed è in gress.

I serramenti sono in legno e vetro singolo con persiane in legno, il portoncino di ingresso a sud è in materiale metallico, sono presenti le inferiate al piano terreno.

Gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia risultano parzialmente rimossi, non sono presenti certificazioni.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

Sul fronte sud è presente un balcone in cemento armato con parapetto metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIMA CATERINA	12/04/2006	98801/19993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data antecedente al 12/04/2006 l'immobile risulta essere di altra proprietà privata come indicato in perizia, nella cronostoria catastale .

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIMA CATERINA	12/04/2006	98801/19993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data antecedente al 12/04/2006 l'immobile risulta essere di altra proprietà privata come indicato in perizia, nella cronostoria catastale .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TORINO il 10/04/2006
Reg. gen. 19244 - Reg. part. 4356
Importo: € 154.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 11/06/2024
Reg. gen. 28404 - Reg. part. 21497
Formalità a carico della procedura
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 04/09/2025
Reg. gen. 39480 - Reg. part. 29431
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TORINO il 10/04/2006
Reg. gen. 19244 - Reg. part. 4356
Importo: € 154.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 11/06/2024
Reg. gen. 28404 - Reg. part. 21497
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 04/09/2025
Reg. gen. 39480 - Reg. part. 29431
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

L'immobile è sito all'interno dell'area E-Zone agricole, in riferimento all'articolo 41 del PRGC. Nella carta di sintesi della pericolosità idrogeologica l'area è classificata in classe IIb,

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

L'immobile è sito all'interno dell'area E-Zone agricole, in riferimento all'articolo 41 del PRGC. Nella carta di sintesi della pericolosità idrogeologica l'area è classificata in classe IIb,

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T

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

Concessione edilizia n° 473-80/84 e relativa variante

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

Lo stato concessionato dell'edificio in oggetto è riferito allo stato di progetto della variante alla pratica edilizia 473-80/84.

Da tale rappresentazione non risultano difformità.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA NATTA, PIANO T-1

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

Concessione edilizia n° 473-80/84 e relativa variante

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato concessionato dell'edificio in oggetto è riferito allo stato di progetto della variante alla pratica edilizia 473-80/84.

Da tale rappresentazione si rilevano le seguenti difformità al piano primo:

Nello stato dei luoghi non è presente il tramezzo a divisione dell'ambiente ovest ed è stato costruito un disimpegno nel vano scala (vedi allegato grafico).

Sarà necessaria sanatoria comunale per opere interne e relativa variazione catastale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T
San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.130,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La sottoscritta a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo.

L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 300 €/mq.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale/pertinenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Torino, ubicate nel Comune di San Sebastiano da Po nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 390 €/mq ed un valore max di 580 €/mq. Essendo non ottimale lo stato di conservazione dell'immobile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello minimo per un valore totale di €/mq 390.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sull'immobile oggetto di stima è stata determinata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere in considerazione le variabili

sopradescritte, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%. Si è proceduto quindi a determinare il Rlt reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di San Sebastiano da Po. Utilizzando i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: Locazione €/mq - valore min 2,3 €/mq - valore max 3,4 €/mq -

Essendo mediocre lo stato di conservazione e tenendo conto delle variabili sopra descritte si decide di utilizzare per l'immobile come valore di riferimento 2,3 €/mq.

Valore di locazione anno = $2,3 \text{ €/mq} \times 27,10 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 748 \text{ €}$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Reddito totale lordo= Canone annuo totale 748,00 €
2. Spese= 20%del Canone= $748,00 \text{ €} \times 0.2 = 150,00$
3. Beneficio fondiario= 598,00 €
4. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$ (valore congruo in prima approssimazione riferendosi a investimento ad uso residenziale tenendo conto delle variabili sopradescritte)
5. Valore immobile= $598,00 : 0.04 = 14.959/27,1$ € quindi valore unitario al mq di 552 €/mq.

CONCLUSIONI Tenendo conto che il valore di mercato è generalmente di questi tre valori il meno approssimato e il più vicino al valore di vendita ed essendo i valori congrui si decide di utilizzare il valore più probabile di 300 €/mq e quindi il valore di stima di 8.130,00 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che

l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria a seguito di contratto di mutuo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,5% dei valori per le ipoteche volontarie e giudiziale, oltre l'onorario notarile.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1

San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 59.167,50

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per

metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La sottoscritta a tale scopo assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari tenendo conto delle variabili sopra descritte confrontando con i comuni criteri di estimo.

L'attuale valore di mercato al mq. di immobili simili, tenendo in considerazione le variabili sopradescritte a corpo, è di circa 350 €/mq tenendo conto che l'immobile nello stato dei luoghi non risulta abitabile nell'immediato.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE CON I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Un'ulteriore valutazione di riscontro è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. La superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Torino, ubicate nel Comune di San Sebastiano da Po nella zona oggetto di stima oscilla tra un valore min. di 470 €/mq ed un valore max di 710 €/mq. Essendo carente lo stato di conservazione dell'immobile, si decide di utilizzare come valore di riferimento minimo OMI per un valore totale di €/mq 470.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sull'immobile oggetto di stima è stata determinata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere in considerazione le variabili sopradescritte, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Si è proceduto quindi a determinare il Rlt reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di San Sebastiano da Po. Utilizzando i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: Locazione €/mq - valore min 2,9 €/mq - valore max 4,4 €/mq -

Essendo carente lo stato di conservazione e tenendo conto delle variabili sopra descritte si decide di utilizzare per l'immobile come valore di riferimento 2,9 €/mq.

Valore di locazione anno = $2,9 \text{ €/mq} \times 169,05 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 5.882,94 \text{ €}$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Reddito totale lordo= Canone annuo totale 5.882,94 €
2. Spese= 20%del Canone= $5.882,94 \times 0.2 = \text{€ } 1.176,59$
3. Beneficio fondiario= 4.706,35 €

4. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$ (valore congruo in prima approssimazione riferendosi a investimento ad uso residenziale tenendo conto delle variabili sopradescritte)

5. Valore immobile = $4.706,35 : 0,04 = 117.658,80 \text{ €}$

6. Valore immobile €/mq = $117.658,80 \text{ €} / 169,05 \text{ mq}$ quindi valore unitario al mq di 696€/mq.

CONCLUSIONI Tenendo conto dello stato dei luoghi si ritiene che il valore di mercato sia il più aderente alle caratteristiche dell'immobile pertanto si decide di utilizzare il valore più probabile di 350 €/mq e quindi il valore di stima di 59.167,50 Euro. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che

l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria a seguito di contratto di mutuo e della trascrizione per pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,5% dei valori per le ipoteche volontarie e giudiziale, oltre l'onorario notarile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T	27,10 mq	300,00 €/mq	€ 8.130,00	100,00%	€ 8.130,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1	169,05 mq	350,00 €/mq	€ 59.167,50	100,00%	€ 59.167,50
Valore di stima:					€ 67.297,50

Valore di stima: € 67.297,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (professionista + diritti comune)	2000,00	€
Variazione catastale dell'abitazione (professionista + diritti catastali)	500,00	€
Cancellazione trascrizioni	588,00	€

Valore finale di stima: € 64.209,50



Da integrare il costo dell'onorario del notaio per la cancellazione delle trascrizioni.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazzè, li 03/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tarro Genta Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 riepilogo - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T
San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito all'interno dell'area E-Zone agricole, in riferimento all'articolo 41 del PRGC. Nella carta di sintesi della pericolosità idrogeologica l'area è classificata in classe IIb,
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1
San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito all'interno dell'area E-Zone agricole, in riferimento all'articolo 41 del PRGC. Nella carta di sintesi della pericolosità idrogeologica l'area è classificata in classe IIb,

Prezzo base d'asta: € 64.209,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 + 166/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.209,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	27,10 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa al piano terra facente parte dell'immobile oggetto di perizia, è caratterizzata da accesso carraio da area cortilizia di pertinenza, serramento di accesso metallico ed è presente l'impianto elettrico.		
Descrizione:	San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Sebastiano da Po (TO) - via Natta, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	169,05 mq
Stato conservativo:	La porzione residenziale caratterizzata da due piani fuori terra ospita al piano terreno un ampio ambiente destinato a zona giorno e un servizio igienico, questi due locali si presentano al grezzo. Il piano primo, accessibile tramite scala a chiocciola in carpenteria metallica, composto da due ambienti destinati a camera si presenta anch'esso al grezzo. E' presente un balcone nella porzione sud ovest. L'immobile non ha impianti di riscaldamento, l'alimentazione elettrica è stata interrotta, non ha accesso alla fornitura di gas metano, è presente l'allaccio idrico attualmente dismesso e la presenza di fosse imhoff.		
Descrizione:	San Sebastiano da Po è un comune italiano di circa 1.900 abitanti della città metropolitana di Torino, si trova a 370 mslm, facilmente accessibile dalla città di Torino e dall'aeroporto di Caselle, distando relativamente 32 km da Torino e 42 km dall'aeroporto. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, ufficio postale, farmacie, scuole infanzia e primaria. L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 15, sub.1-2-3, rispettivamente cat. A/3, C/6 e B.C.N.C. I beni oggetto di perizia consistono in un edificio di civile abitazione e relativa autorimessa. Il fabbricato risulta accessibile attraverso una strada sterrata vicinale in parte di altra proprietà ed in parte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto		

	dell'esecuzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

