

Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ballesio Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate
Nota del	23/07/2024
Numeri:	6.161/5.111

COMUNE DI VISCHE**QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI**

Quota colpita				Per interno		
Destinazione				Residenziale		
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita (€)
	26	39	105	A3	2	387,24
	26	39	106	C6	1	177,20

Valore di mercato	€ 286.618,00
Base d'asta	€ 243.625,30

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta	Corrisponde, quota per interno
Comproprietari non eseguiti	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità trascrizioni ex art. 2650 cc.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli, ed oneri	Vedere apposito paragrafo
Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Occupato dal debitore

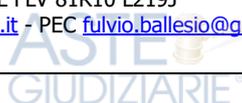
NOTE DEL C.T.U.

<ul style="list-style-type: none"> I BENI PIGNORATI FANNO PARTE DI UN FONDO PATRIMONIALE COSTITUITO NEL 2013. SI SEGNALE CHE IL COMUNE DI VISCHE HA COMUNICATO CHE VI SONO PENDENZE VERSO IL DEBITORE PARI A € 142,12 PER TASI 2015 (AVVISO DI ACCERTAMENTO N. 01188 DEL 18/11/2000), TARI 2022 PER € 372,64, TARI 2023 PER € 269,78, TARI 2024 PER € 325,22 ED € 120,00 PER TAGLIO SIEPE SU STRADA BRIOLA. SUL FRONTE NORD DEL LOTTO È PRESENTE UNA TETTOIA CHE, IN ASSENZA DI PROVA CONTRARIA, E' DA CONSIDERARSI ABUSIVA E NON SANABILE MENTRE ALL'INTERNO DELLA CORTE E' PRESENTE UNA VASCA CHE SI RITIENE INIDONEA ALL'UTILIZZO COME PISCINA.



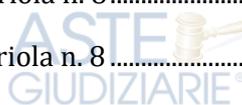
Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



SOMMARIO

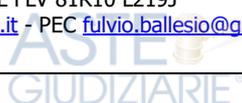
Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	10
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	11



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

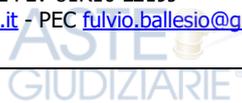


Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.625,30	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	25



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



INCARICO

In data 11/10/2024, il sottoscritto Geom. Ballesio Fulvio, con studio in Via Principe Amedeo, 36 - 10011 - Agliè (TO), e-mail fulviob1981@libero.it, PEC fulvio.ballesio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Trattasi di villetta composta da soggiorno, cucina, due camere e due bagni al piano terreno con piccolo portico frontistante, scala interna per mezzo di cui si accede al sottotetto uso sgombero, locali accessori al piano interrato e area cortilizia pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Trattasi di locale garage al piano interrato accessibile tramite rampa dal cortile esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Particelle 36, 302, 395, 41 del foglio 26.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

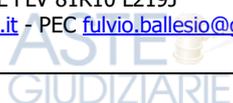
Particelle 36, 302, 395, 41 del foglio 26.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	174,35 mq	1,00	174,35 mq	2,96 m	T
Portico	9,60 mq	9,60 mq	0,45	4,32 mq	3,00 m	T



Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

Cantina	24,00 mq	30,05 mq	0,20	6,01 mq	2,39 m	-1
Sottotetto (autonomo)	102,00 mq	121,00 mq	0,20	24,20 mq	3,02 m	1
Giardino	1325,00 mq	1325,00 mq	0,18	238,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				447,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				447,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

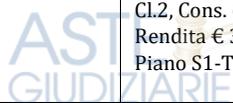
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	77,00 mq	90,95 mq	1,00	90,95 mq	2,39 m	-1
Totale superficie convenzionale:				90,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,32 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 22/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano S1-T
Dal 22/10/1994 al 13/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano S1-T
Dal 13/03/2000 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano S1-T



Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

Dal 08/06/2007 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano S2-T
Dal 26/02/2024 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 105 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 387,24 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1994 al 13/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 65 mq Rendita € 0,15 Piano S1
Dal 13/03/2000 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 65 mq Rendita € 0,15 Piano S1
Dal 08/06/2007 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 65 mq Rendita € 157,78 Piano S1
Dal 26/02/2024 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 39, Sub. 106 Categoria C6 Cl.1, Cons. 73 mq Superficie catastale 84 mq mq Rendita € 177,20 Piano S1

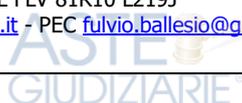
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	39	105		A3	2	7,5 vani	245 mq	387,24 €	S1-T-1	

Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ravvisano lievi differenze tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi che necessitano di presentazione di nuova planimetria con spese professionali stimabili in € 300,00 oltre oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	39	106		C6	1	73 mq	84 mq mq	177,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ravvisano lievi differenze tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi che necessitano di presentazione di nuova planimetria con spese professionali stimabili in € 300,00 oltre oneri di legge.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8**

Sul fronte Nord del lotto è presente una tettoia in muratura e legno con tegole curve completamente addossata alla strada per la quale non è stato reperito in Comune alcun titolo edilizio giustificativo e per la quale, in assenza di prove documentali di alcun genere, non è possibile affermare con certezza che risalga a periodo antecedente il 01/09/1967. Per le caratteristiche della stessa e per l'assenza di distanze legali dalla strada si ritiene che la stessa sia abusiva e NON sanabile.

Nell'area cortilizia si è ravvisata la presenza di una vasca da mt. 1,50x2,30 con muretti di contenimento e rivestimenti; si precisa che per essere considerata una "piscina" tale manufatto necessita di titolo abilitativo edilizio che non è stato fornito dal Comune all'atto dell'accesso agli atti, oltre ad opere impiantistiche volte alla salubrità/sanificazione delle acque che non sono state riscontrate in loco, la stessa era infatti semipiena di acque stagnanti ed insalubri.

Per i suddetti motivi si ritiene che la stessa NON possa essere considerata ed utilizzata come piscina oppure debba essere messa in atto pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento edilizio/impiantistico per rendere la stessa idonea ai dettami di legge, oltre a pratica di denuncia strutturale in sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Vedere bene n. 1.



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Lo stato dell'immobile in loco è apparso piuttosto trasandato a causa della scarsa attività manutentiva. Internamente lo stato reale è apparso discreto senza criticità particolari che si ritenga di segnalare, fatta eccezione per un generale disordine che ha reso in molti casi difficoltosa la visita. Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti dei quali non sono stati reperiti certificazioni di realizzazione a regola d'arte. Esternamente invece lo stato di incuria è apparso piuttosto evidente con erbacce, rovi e alberature non curate. Si fa menzione di vasca abbandonata presente sull'area cortilizia semipiena di acqua putrescente di dubbia utilizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Lo stato dell'immobile in loco è apparso piuttosto trasandato a causa della scarsa attività manutentiva. Internamente lo stato reale è apparso discreto senza criticità particolari che si ritenga di segnalare, fatta eccezione per un generale disordine che ha reso in molti casi difficoltosa la visita. Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti dei quali non sono stati reperiti certificazioni di realizzazione a regola d'arte. Esternamente invece lo stato di incuria è apparso piuttosto evidente con erbacce, rovi e alberature non curate. Si fa menzione di vasca abbandonata presente sull'area cortilizia semipiena di acqua putrescente di dubbia utilizzazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

La strada di accesso, sebbene assoggettata ad uso pubblico ed asfaltata, è ricompresa nella particella catastale in proprietà e non è mai stata frazionata e dismessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Vedere bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

L'edificio è costruito in struttura mista muratura e cemento armato, con copertura in legno e tegole curve. I serramenti della parte più vecchia sono rimasti quelli presumibilmente originari mentre sono più recenti e performanti quelli dell'ampliamento. Per quanto si è potuto appurare in loco il tetto dell'ampliamento presenta una componente di isolamento termico per la quale non si è potuto stabilire tipologia del materiale e spessore. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano per la quale non sono state ravvisati rapporti REE e codice impianto. L'area esterna è in parte lasciata a verde ed in parte pavimentata in autobloccanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Vedere bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Il debitore non era presente né reperibile il giorno del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario **** Omissis **** ma risulta nella disponibilità dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

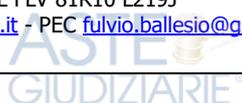
Il debitore non era presente né reperibile il giorno del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario **** Omissis **** ma risulta nella disponibilità dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2000 al 08/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Presbitero	13/03/2000	11365	3311



Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	10/04/2000	2168	1640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	03/04/2000	1111	
Dal 08/07/2007 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Trasferimento immobiliare a seguito di separazione consensuale dei coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pirluigi Cignetti	08/06/2007	201050	31016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	11/06/2007	5534	3709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Adempimento unico	11/06/2007	2694	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2000 al 08/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Presbitero	13/03/2000	11365	3311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	10/04/2000	2168	1640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	03/04/2000	1111	



13 di 25

Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

Dal 08/07/2007 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Trasferimento immobiliare a seguito di separazione consensuale dei coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pirluigi Cignetti	08/06/2007	201050	31016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	11/06/2007	5534	3709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Adempimento unico	11/06/2007	2694			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

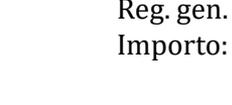
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHÉ (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 10/04/2000
Reg. gen. 2169 - Reg. part. 323
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Aldo Presbitero
Data: 13/03/2000
N° repertorio: 11366
Note: Cancellazione totale eseguita in data 27/11/2007 con comunicazione n. 365 per estinzione totale dell'obbligazione
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 11/06/2007
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 1217
Importo: € 465.000,00



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Pierluigi Cignetti
Data: 08/06/2007
N° repertorio: 201055
N° raccolta: 31018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 19/12/2023

Reg. gen. 9818 - Reg. part. 955

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 06/12/2023

N° repertorio: 2519

Note: Errata indicazione degli estremi catastali dell'abitazione identificata erroneamente con il sub. 103.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Ivrea il 27/11/2013

Reg. gen. 8239 - Reg. part. 6306

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 23/07/2024

Reg. gen. 6161 - Reg. part. 5111

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Ivrea il 06/07/2000

Reg. gen. 4287 - Reg. part. 426

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

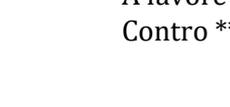
- **Cancellazione totale**

Iscritto a Ivrea il 27/11/2007

Reg. gen. 365 - Reg. part. 000

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Ivrea il 06/04/2018
Reg. gen. 2543 - Reg. part. 226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative assunte gli oneri di cancellazione possono stimarsi in € 3.500 circa oltre ad € 300,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 10/04/2000
Reg. gen. 2169 - Reg. part. 323
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Aldo Presbitero
Data: 13/03/2000

N° repertorio: 11366

Note: Cancellazione totale eseguita in data 27/11/2007 con comunicazione n. 365 per estinzione totale dell'obbligazione

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 11/06/2007
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 1217
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Pierluigi Cignetti
Data: 08/06/2007

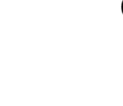
N° repertorio: 201055

N° raccolta: 31018

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 e smi

Iscritto a Ivrea il 26/03/2009
Reg. gen. 2343 - Reg. part. 369
Importo: € 2.761,06

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitale: € 1.380,53
Rogante: **** Omissis ****
Data: 17/03/2009
N° repertorio: 105187
N° raccolta: 110

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 19/12/2023
Reg. gen. 9818 - Reg. part. 955
Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 06/12/2023
N° repertorio: 2519

Note: Errata indicazione degli estremi catastali dell'abitazione identificata erroneamente con il sub.

103.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Ivrea il 27/11/2013
Reg. gen. 8239 - Reg. part. 6306

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 23/07/2024
Reg. gen. 6161 - Reg. part. 5111

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Ivrea il 06/07/2000
Reg. gen. 4287 - Reg. part. 426

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Cancellazione totale**

Iscritto a Ivrea il 27/11/2007
Reg. gen. 365 - Reg. part. 000

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Cancellazione totale**

Iscritto a Ivrea il 08/06/2009
Reg. gen. 4256 - Reg. part. 495

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



• **Restrizione di beni**

Iscritto a Ivrea il 06/04/2018
Reg. gen. 2543 - Reg. part. 226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative assunte gli oneri di cancellazione possono stimarsi in € 3.500 circa oltre ad € 300,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Il fabbricato oggetto di stima di trova in zona urbanistica RE07 disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PRGC cui si rimanda per consultazione integrale. Tali aree sono definite come "parti del territorio parzialmente inedificate, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Vedere bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune ha fornito i seguenti titoli:

- Immobile realizzato precedentemente la 01/09/1967 come dichiarato in tutti i titoli di provenienza;
- DIA n. 21/06 prot. n. 1203 del 27/09/2006 per "nuova recinzione a delimitazione di terreno pertinenziale";
- Permesso di Costruire n. 10/09 del 28/07/2009 per "ampliamento fabbricato";
- DIA n. 6/10 prot. n. 321 del 24/02/2010 per "variante al Permesso di Costruire n. 10/09 del 28/07/2009";
- SCIA in sanatoria prot. n. 916 del 22/02/2024 per "modifiche interne ed esterne".

Non sono stati forniti certificati di inizio e fine lavori e nessuna abitabilità/agibilità.

Non sono state fornite denunce strutturali delle opere in progetto e, di conseguenza, non è stato fornito alcun collaudo statico strutturale.

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.



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Sul fronte Nord del lotto è presente una tettoia in muratura e legno con tegole curve completamente addossata alla strada per la quale non è stato reperito in Comune alcun titolo edilizio giustificativo e per la quale, in assenza di prove documentali di alcun genere, non è possibile affermare con certezza che risalga a periodo antecedente il 01/09/1967. Per le caratteristiche della stessa e per l'assenza di distanze legali dalla strada si ritiene che la stessa sia abusiva e NON sanabile.

Nell'area cortilizia si è ravvisata la presenza di una vasca da mt. 1,50x2,30 con muretti di contenimento e rivestimenti; si precisa che per essere considerata una "piscina" tale manufatto necessita di titolo abilitativo edilizio che non è stato fornito dal Comune all'atto dell'accesso agli atti, oltre ad opere impiantistiche volte alla salubrità/sanificazione delle acque che non sono state riscontrate in loco, la stessa era infatti semipiena di acque stagnanti ed insalubri.

Per i suddetti motivi si ritiene che la stessa NON possa essere considerata ed utilizzata come piscina oppure debba essere messa in atto pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento edilizio/impiantistico per rendere la stessa idonea ai dettami di legge, oltre a pratica di denuncia strutturale in sanatoria.

Per quanto riguarda il fabbricato principale sono state riscontrate differenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati dell'ultima pratica edilizia presentata, sia planimetriche che altimetriche, che risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i. dal quale si evince che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non inferiore a 1032 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Si segnala inoltre che tra i documenti forniti dal Comune non è presente la denuncia strutturale e il collaudo statico delle opere in ampliamento, pertanto, in assenza di documentazione comprovante il contrario, si ritiene necessaria la presentazione di tardiva denuncia con applicazione della relativa sanzione.

Tra i documenti forniti non è inoltre presente la relazione sul consumo energetico dell'edificio, pertanto, non si può conoscere con certezza l'effettiva rispondenza degli eventuali isolamenti termici ai dettami di legge all'epoca di realizzazione delle opere.

Si segnala inoltre che nella parte in ampliamento non è presente un vero antibagno tra bagno e cucina pertanto sarà necessario procedere all'adeguamento realizzando una muratura, ora limitata ad un muro basso nel bagno, con installazione di una porta.

Le opere relative alla SCIA del 2006 sono state in parte NON realizzate ed in parte realizzare difformemente a quanto previsto, in particolare gli accessi al fabbricato sono di dimensioni e posizione diversa dal previsto, oltre che non arretrati rispetto alla strada mentre la recinzione è diversa da quanto rappresentato. Anche in questo caso è prevista la presentazione di SCIA in sanatoria come al capoverso precedente, fermo restando che per gli accessi a filo strada il comune potrebbe richiedere l'automatizzazione degli stessi ai fini dell'adeguamento.

Le alberature ad alto fusto sul fronte Ovest non rispettano la distanza dal confine imposta dal Codice Civile.

Tutte le sanatorie sopra citate prevedono spese professionali stimabili in € 5.000,00 oltre oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune ha fornito i seguenti titoli:

- Immobile realizzato precedentemente la 01/09/1967 come dichiarato in tutti i titoli di provenienza;
- DIA n. 21/06 prot. n. 1203 del 27/09/2006 per "nuova recinzione a delimitazione di terreno pertinenziale";
- Permesso di Costruire n. 10/09 del 28/07/2009 per "ampliamento fabbricato";
- DIA n. 6/10 prot. n. 321 del 24/02/2010 per "variante al Permesso di Costruire n. 10/09 del 28/07/2009";
- SCIA in sanatoria prot. n. 916 del 22/02/2024 per "modifiche interne ed esterne".

Non sono stati forniti certificati di inizio e fine lavori e nessuna abitabilità/agibilità.

Non sono state fornite denunce strutturali delle opere in progetto e, di conseguenza, non è stato fornito alcun collaudo statico strutturale.

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.

Vedere bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
Trattasi di villetta composta da soggiorno, cucina, due camere e due bagni al piano terreno con piccolo



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



portico frontistante, scala interna per mezzo di cui si accede al sottotetto uso sgombero, locali accessori al piano interrato e area cortilizia pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 105, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 268.428,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
Trattasi di locale garage al piano interrato accessibile tramite rampa dal cortile esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 106, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.190,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	447,38 mq	600,00 €/mq	€ 268.428,00	100,00%	€ 268.428,00
Bene N° 2 - Garage Vische (TO) - Cascina Briola n. 8	90,95 mq	200,00 €/mq	€ 18.190,00	100,00%	€ 18.190,00
Valore di stima:					€ 286.618,00

Valore di stima: € 286.618,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 243.625,30

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il Comune di Vische ha comunicato che vi sono pendenze verso il debitore pari a € 142,12 per TASI 2015 (avviso di accertamento n. 01188 del 18/11/2000), TARI 2022 per € 372,64, TARI 2023 per € 269,78, TARI 2024 per € 325,22 ed € 120,00 per taglio siepe su strada Briola.

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.

Agliè, li 27/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ballesio Fulvio



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
Trattasi di villetta composta da soggiorno, cucina, due camere e due bagni al piano terreno con piccolo portico frontistante, scala interna per mezzo di cui si accede al sottotetto uso sgombero, locali accessori al piano interrato e area cortilizia pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 105, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima di trova in zona urbanistica RE07 disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PRGC cui si rimanda per consultazione integrale. Tali aree sono definite come "parti del territorio parzialmente inedificate, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Briola n. 8
Trattasi di locale garage al piano interrato accessibile tramite rampa dal cortile esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 106, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 243.625,30



Geom. Fulvio BALLELIOvia Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219JTel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.625,30**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vische (TO) - Cascina Briola n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 105, Categoria A3	Superficie	447,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile in loco è apparso piuttosto trasandato a causa della scarsa attività manutentiva. Internamente lo stato reale è apparso discreto senza criticità particolari che si ritenga di segnalare, fatta eccezione per un generale disordine che ha reso in moti casi difficoltosa la visita. Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti dei quali non sono stati reperiti certificazioni di realizzazione a regola d'arte. Esternamente invece lo stato di incuria è apparso piuttosto evidente con erbacce, rovi e alberature non curate. Si fa menzione di vasca abbandonata presente sull'area cortilizia semipiena di acqua putrescente di dubbia utilizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di villetta composta da soggiorno, cucina, due camere e due bagno al piano terreno con piccolo portico frontistante, scala interna per mezzo di cui si accede al sottotetto uso sgombero, locali accessori al piano interrato e area cortilizia pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il debitore non era presente né reperibile il giorno del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario **** Omissis **** ma risulta nella disponibilità dell'immobile.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vische (TO) - Cascina Briola n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 39, Sub. 106, Categoria C6	Superficie	90,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile in loco è apparso piuttosto trasandato a causa della scarsa attività manutentiva. Internamente lo stato reale è apparso discreto senza criticità particolari che si ritenga di segnalare, fatta eccezione per un generale disordine che ha reso in moti casi difficoltosa la visita. Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti dei quali non sono stati reperiti certificazioni di realizzazione a regola d'arte. Esternamente invece lo stato di incuria è apparso piuttosto evidente con erbacce, rovi e alberature non curate. Si fa menzione di vasca abbandonata presente sull'area cortilizia semipiena di acqua putrescente di dubbia utilizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di locale garage al piano interrato accessibile tramite rampa dal cortile esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il debitore non era presente né reperibile il giorno del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario **** Omissis **** ma risulta nella disponibilità dell'immobile.		



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 11/06/2007
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 1217
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Pierluigi Cignetti
Data: 08/06/2007
N° repertorio: 201055
N° raccolta: 31018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 19/12/2023
Reg. gen. 9818 - Reg. part. 955
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 06/12/2023
N° repertorio: 2519
Note: Errata indicazione degli estremi catastali dell'abitazione identificata erroneamente con il sub. 103.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Ivrea il 27/11/2013
Reg. gen. 8239 - Reg. part. 6306
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 23/07/2024
Reg. gen. 6161 - Reg. part. 5111
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Geom. Fulvio BALLELIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J

Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA BRIOLA N. 8

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 11/06/2007

Reg. gen. 5536 - Reg. part. 1217

Importo: € 465.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 310.000,00

Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Pierluigi Cignetti

Data: 08/06/2007

N° repertorio: 201055

N° raccolta: 31018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 19/12/2023

Reg. gen. 9818 - Reg. part. 955

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 06/12/2023

N° repertorio: 2519

Note: Errata indicazione degli estremi catastali dell'abitazione identificata erroneamente con il sub. 103.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Ivrea il 27/11/2013

Reg. gen. 8239 - Reg. part. 6306

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 23/07/2024

Reg. gen. 6161 - Reg. part. 5111

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

