



TRIBUNALE DI IVREA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petrillo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E.



promossa da
*****Omissis*****



contro

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	4
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	5
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	5
Titolarità	5
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	5
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	5
Confini.....	6
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	6
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	6
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	7
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	9
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	10
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	11
PARTI COMUNI.....	11
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	11
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	11
Bene N° 2 – autorimessa UBICATA IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11

Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	11
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	13
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	14
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	16
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	17
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	18
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	20
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	20
Stima / Formazione lotti	20
LOTTO UNICO	21
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	21
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	22
CALCOLO VALORE TOTALE.....	23
CONCLUSIONI	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. S1-5	26
Bene N° 2 – autorimessa UBICATa IN banchette(TO) – VIA castellamonte n.38/2 P. t	26

INCARICO

All'udienza del 13/10/2025, il sottoscritto Geom. Petrillo Vincenzo, con studio in Via Alessandro Volta, 12 - 10090 - Foglizzo (TO), e-mail geometra.petrillo@gmail.com, PEC vincenzo.petrillo1@geopec.it, Tel. 338 2007036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e due cantine pertinenziali ubicato in Banchette (TO) - Via Castellamonte 38/2, piano S1-5.
- **Bene N°2** - Autorimessa ubicate in Banchette (TO) - Via Castellamonte 38/2, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) - VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio.

Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km.

L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo scala centrale, originariamente strutturato come due alloggi e successivamente unificati, è disposto su un unico livello al piano quinto (6°p.f.t.), ed è composto da ampio ingresso, dispensa/ripostiglio, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un cucinino, un bagno, una camera e 2 balconi.

Completano le unità le cantine pertenziali ubicate al piano interrato.

Il tutto meglio illustrato nell'allegato elaborato fotografico (*vedasi allegato n.01*).

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) - VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terreno del corpo fabbrica costituito in Condominio, raggiungibile con i mezzi percorrendo la strada privata di accesso comunicante con il cortile comune.

L'accesso carraio attestato su Via Castellamonte n.38 è privo di cancellata .

Il tutto meglio illustrato nell'allegato elaborato fotografico (*vedasi allegato n.01*).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti Beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento e due cantine pertinenziali ubicato in Banchette (TO) – Via Castellamonte 38/2, piano S1-5.
- **Bene N°2** – Autorimessa ubicate in Banchette (TO) - Via Castellamonte 38/2, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

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

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà esclusiva di:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà esclusiva di:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

L'alloggio (interno 41) confina a Nord con altro alloggio al piano del medesimo fabbricato ma di altra scala (sub.68), a Est vuoto su cortile comune (retro), a Sud con altro alloggio al piano del medesimo fabbricato (stessa scala - (sub.87) e vano scala condominiale e ad Ovest vuoto su cortile comune (fronte),

La cantina pertinenziale (interno 41) confina con corridoio comune, altra cantina (sub.114), muro controterra lato cortile comune (fronte) e altra cantina (sub.85).

La cantina pertinenziale (interno 41/A) confina con corridoio comune, altra cantina (sub.86), muro controterra lato cortile comune (fronte) e altra cantina (sub.77).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

L'autorimessa (interno 41) confina a Nord con altra autorimessa al piano (sub.37), a Est su cortile comune (retro), a Sud con altra autorimessa al piano (sub.35) e ad Ovest con altra autorimessa al piano (sub.16 e 17).

CONSISTENZA

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione P.5.	97,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	2,90 m	5
Balcone 1	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	2,90 m	5
Balcone 2	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,90 m	5
Cantina 1	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,20 m	S1
Cantina 2	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva arr.:				113,00 mq		

La consistenza del Bene è stata calcolata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale. Tale parametro risulta essere il più coerente con la specificità del mercato locale ed anche il più usato nelle trattative di compravendite che avvengono in zona. La consistenza è stata desunta dalla misurazione grafica delle planimetrie rilasciate dagli Enti e dal rilievo eseguito in loco.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa P.T.	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva arr.:				14,00 mq		

La consistenza del Bene è stata calcolata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale. Tale parametro risulta essere il più coerente con la specificità del mercato locale ed anche il più usato nelle trattative di compravendite che avvengono in zona. La consistenza è stata desunta dalla misurazione grafica delle planimetrie rilasciate dagli Enti e dal rilievo eseguito in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1987 al 01/01/1994	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 88 Categoria A/2 classe 1 Consistenza 6 vani Rendita L. 1.260.000 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 20
Dal 01/01/1994 al 13/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 88 Categoria A/2 classe 1 Consistenza 6 vani Rendita: € 542,28 Rendita L. 1.050.000 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 20
Dal 13/10/2011 al 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 88 Categoria A/2 classe 1 Consistenza 6 vani Rendita: € 542,28 VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano s1-5
Dal 21/10/2011 al 09/11/2015	***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 88 Categoria A/2 classe 1 Consistenza 6 vani Rendita: € 542,28

		VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano s1-5
Dal 09/11/2015	***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 88 Categoria A/2 classe 1 Consistenza 6 vani Rendita: € 542,28 VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano s1-5 Sup.Tot.: 117 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1987 al 01/01/1992	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 36 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 11 mq Rendita L. 105 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 13/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 36 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 11 mq Rendita L. 71.500,00 Rendita € 36.93 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 20 Piano T
Dal 13/10/2011 al 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 36 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 11 mq Rendita L. 71.500,00 Rendita € 36.93 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano T
Dal 21/10/2011 al 09/11/2015	***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 36 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 11 mq Superficie Tot: 14 mq Rendita L. 71.500,00 Rendita € 36.93 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano T
Dal 09/11/2015	***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 68 sub 36 Categoria C/6

		classe 2 Consistenza 11 mq Superficie Tot: 14 mq Rendita L. 71.500,00 Rendita € 36.93 Partita: 629 VIA CASTELLAMONTE 38/2 Piano T
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) - VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	11	68	88	--	A/2	1	6 vani	113 mq	542,28	S1-5	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	68	--	--	--	ENTE URBANO	--	00.27.36	--	--	--	

Corrispondenza catastale

Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.

Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo del 26/11/2025 in concerto con il Custode nominato I.V.G. di Torino, è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti tranne:

- Demolizione tramezzatura di chiusura tra cucina ed ingresso;
- Realizzazione apertura di collegamento tra locale ingresso principale e disimpegno fronte cucinino.

Alla luce di quanto sopra descritto, sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una variazione catastale e conseguente nuova planimetria ad un costo previsto non meno di € 600,00; tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e

di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo dei locali pertinenziali cantina che dovranno esserle censite separatamente come altre unità immobiliari.

Si allegano visura e planimetria catastale (vedasi allegato 02.1).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	11	68	36	--	C/6	2	11 MQ	14 mq	36,93	T	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	68	--	--	--	ENTE URBANO	--	00.27.36	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.

Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo del 26/11/2025 in concerto con il Custode nominato I.V.G. di Torino, è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti .

Si allegano visura e planimetria catastale (vedasi allegato 02.1).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Non vi sono opere o interventi da eseguire nell'immediato per bonificare stati di pericolo imminente.

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

Non vi sono opere o interventi da eseguire nell'immediato per bonificare stati di pericolo imminente.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

Esistono parti comuni in quanto l'unità immobiliare è facente parte di un complesso edilizio più ampio costituito in Condominio, denominato CONDOMINIO EUROPA e assoggettato al Regolamento di Condominio redatto da Notaio Oscar MARCOZ il 22/06/1964 rep. 23799, registrato a Ivrea (TO) il 02/07/1964 al n.51 vol. 303 e trascritto a Ivrea (TO) il 11/07/1964 ai n.ri 4254/3874.
(vedasi allegato 03).

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

Esistono parti comuni in quanto l'unità immobiliare è facente parte di un complesso edilizio più ampio costituito in Condominio, denominato CONDOMINIO EUROPA e assoggettato al Regolamento di Condominio redatto da Notaio Oscar MARCOZ il 22/06/1964 rep. 23799, registrato a Ivrea (TO) il 02/07/1964 al n.51 vol. 303 e trascritto a Ivrea (TO) il 11/07/1964 ai n.ri 4254/3874.
(vedasi allegato 03).

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

L'immobile pignorato si presenta in modeste condizioni di manutenzione generale.

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

Struttura in elevazione: cemento armato.

Orizzontamenti: solai piani misti in cemento armato e laterizi.

Copertura: a falde inclinate miste c.a. e laterizio con manto di copertura in tegole curve.

Struttura di collegamento tra i piani:

- scala interna in c.a. rivestita in lastre di marmo;
- ascensore condominiale;

Involucro esterno: tamponatura in laterizio con muratura doppia parete non isolata.

Finiture esterne: tinteggiatura e piastrelle tipo Klinker

Serramenti esterni:

- finestre e porta/finestre in legno con vetro singolo;
- Cassonetto con avvolgibili in legno, azionamento manuale.
- portoncino d'ingresso: blindato leggero con finitura in legno e serratura di sicurezza;

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica ed in alcuni locali listone pvc effetto legno sopra pavimento originario;
- rivestimento di bagni e cucina in piastrelle di ceramica;
- il bagno è dotato di sanitari in ceramica di color bianco comprensivi di rubinetteria.

Serramenti interni: in legno tamburato;

Principali impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.
- l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con genreatore in c.t., distribuzione a colonne montanti e radiatori in ghisa con contabilizzatori e valvole.
- L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo mediante n.2 boiler elettrici.
- l'impianto idrico-sanitario è collegato alla con la rete di adduzione/scarico municipale.

Altri impianti:

- Impianto ricezione TV;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;

Le cantine pertinenziali si presentano con pavimentazione in cemento, pareti e soffitto intonacato al grezzo, impianto elettrico (forza e luce) e porta di ingresso in legno.

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

Struttura in elevazione: cemento armato.

Orizzontamenti: solai piani misti in cemento armato e laterizi.

Involucro esterno: tamponatura in laterizio.

Finiture esterne: tinteggiatura

Serramenti esterni: portone basculante in lamiera

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in cemento;

Principali impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

L'unità immobiliare è occupata da:

- ***Omissis*** - coniuge dell'esecutato.
- ***Omissis*** - figlia dell'esecutato;
- ***Omissis*** - figlio dell'esecutato

Alla luce di quanto sopra esposto l'immobile non è nella piena disponibilità dell'esecutato.

(vedasi allegato 04).

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

L'unità immobiliare è occupata da:

- ***Omissis*** - coniuge dell'esecutato.
- ***Omissis*** - figlia dell'esecutato;

- ***Omissis*** – figlio dell'esecutato

Alla luce di quanto sopra esposto l'immobile non è nella piena disponibilità dell'esecutato.

(vedasi allegato 04).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1987 al 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. EZIO LIORE	14/02/1987	42091	9311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. REG. IVREA	25/02/1987	1329	1112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. IVREA	24/02/1987	893	***
		Dal 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. ALDO PRESBITERO	21/10/2011			39860	18909
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFF. REG. IVREA	07/11/2011			8030	6005
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. IVREA	04/11/2011			5352	1T

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 risulta attualmente invariata.

Si allega l'ultimo atto di compravendita (*vedasi allegato 05*).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1987 al 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. EZIO LIORE	14/02/1987	42091	9311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. REG. IVREA	25/02/1987	1329	1112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. IVREA	24/02/1987	893	***		
Dal 21/10/2011	***Omissis*** Proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. ALDO PRESBITERO	21/10/2011	39860	18909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. REG. IVREA	07/11/2011	8030	6005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFF. REG. IVREA	04/11/2011	5352	1T		

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 risulta attualmente invariata.

Si allega l'ultimo atto di compravendita (*vedasi allegato 05*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il 07/11/2011
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1138
Importo: € 168.000,00
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 2,5%
Durata: 35 anni
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO
Data: 21/10/2011
N° repertorio: 39861
N° raccolta: 18910

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a IVREA il 17/09/2025
Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965
A favore di: ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 02/09/2025
N° repertorio: 5459

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il 07/11/2011
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1138
Importo: € 168.000,00
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 2,5%
Durata: 35 anni
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***

Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO
Data: 21/10/2011
N° repertorio: 39861
N° raccolta: 18910

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a IVREA il 17/09/2025
Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965
A favore di: ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 02/09/2025
N° repertorio: 5459

(vedasi allegato 06)

Oneri di cancellazione BENE 1 e BENE 2

Ai fini della cancellazione delle Ipoteca Volontaria e del Pignoramento dovranno essere sostenute, a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- Per la cancellazione delle Ipoteca Volontaria, le spese per tasse e bolli, ammonta ad € 35,00 cad.
- Per la cancellazione del Pignoramento, la spesa per tasse e bolli, ammonta ad € 294,00.

A tali costi dovranno essere aggiunti i bolli ed il compenso di chi predisporrà le pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Bene oggetto di procedimento ricade in Area R2.1 "aree prevalentemente residenziali - da conservare allo stato di fatto".

Si allega tavola grafica (vedasi allegato 07).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Bene oggetto di procedimento ricade in Area R2.1 "aree prevalentemente residenziali - da conservare allo stato di fatto".

Si allega tavola grafica (vedasi allegato 07).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Banchette sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:

- Licenza Edilizia n.05/1962 del 29/10/1962 per l'edificazione;
- Abitabilità n.30 del 05/06/1964 per l'intero stabile delle L.E.05/62;
- D.I.A. n. 1009/97 del 04/06/1997 per adeguamento impianto elettrico;
- D.I.A. n. 1026/98 prot. 10941 del 30/12/1998 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 1027/98 prot. 10941 del 30/12/1998 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 1030/02 prot. 7060 del 29/07/2002 per manutenzione straordinaria;
- C.I.L. n. 1/2011 prot. 1141 del 03/02/2011 per impermeabilizzazione copertura ascensore;
- C.I.L. n. 2/2011 prot. 1142 del 03/02/2011 per manutenzione straordinaria copertura e costruzione canalina al piano cantinato;
- C.I.L.A n. 2/2017 prot. 1896 del 21/02/2017 per lavori di riposizionamento allacciamenti fognari, chiusini e pozzetti e impermeabilizzazione di parte di pareti controterra.

(vedasi allegati da 08.1 a 08.9).

Dal confronto tra quanto rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/11/2025 e la stato ultimo approvato reperito ed autorizzato, in riferimento alla planimetria allegata alle Licenze Edilizie sopracitate e sottoposte dall'U.T.C., è difforme e precisamente:

- Riduzione dimensioni camera a Nord-Ovest;
- Ampliamento locale bagno a discapito della camera a Nord Ovest;
- Realizzazione di secondo bagno e disimpegno ed accesso alla camera Sud-Ovest;
- Realizzazione nuova finestra nel secondo bagno;
- Realizzazione accesso su pianerottolo condominiale da camera Sud-Ovest con traslazione tramezzo ingresso principale;
- Realizzazione dispensa a discapito superficie altra unità immobiliare confinante;
- Demolizione tramezzo tra cucina ed ingresso principale.

Alla luce di quanto sopra evidenziato in merito all'attività svolta in difformità occorrerà presentare idonea pratica edilizia per sanare e/o conservare per quanto possibile la situazione di fatto, ripristinando dove necessario; tale procedimento avrà un costo stimato pari a non meno di € 3.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stata reperito l'attestato di prestazione energetica relativa al Bene n.1 redatta in data 20/10/2011 certificato n. 20112047770064 scaduta il 20/10/2021 (vedasi allegato 09);
- Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.

Il costo per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica è non meno di € 300,00.

Il costo per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/08 è non meno di € 1.500,00.

Si precise che relativamente ai suddetti importi, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Banchette sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:

- Licenza Edilizia n.05/1962 del 29/10/1962 per l'edificazione;
- Abitabilità n.30 del 05/06/1964 per l'intero stabile delle L.E.05/62;
- D.I.A. n. 1009/97 del 04/06/1997 per adeguamento impianto elettrico;
- D.I.A. n. 1026/98 prot. 10941 del 30/12/1998 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 1027/98 prot. 10941 del 30/12/1998 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 1030/02 prot. 7060 del 29/07/2002 per manutenzione straordinaria;
- C.I.L. n. 1/2011 prot. 1141 del 03/02/2011 per impermeabilizzazione copertura ascensore;
- C.I.L. n. 2/2011 prot. 1142 del 03/02/2011 per manutenzione straordinaria copertura e costruzione canalina al piano cantinato;
- C.I.L.A n. 2/2017 prot. 1896 del 21/02/2017 per lavori di riposizionamento allacciamenti fognari, chiusini e pozzetti e impermeabilizzazione di parte di pareti controterra.

(vedasi allegati da 08.1 a 08.9).

Dal confronto tra quanto rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 26/11/2025 e la stato ultimo approvato reperito ed autorizzato, in riferimento alla planimetria allegata alle Licenze Edilizie sopraccitate e sottoposte dall'U.T.C., è sostanzialmente conforme.:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- La tipologia d'uso dell'unità immobiliare esenta la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.

Il costo per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/08 è non meno di € 500,00.

Si precise che relativamente ai suddetti importi, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. S1-5

Vincoli

Dalla disamina della documentazione reperita e accessibile non si sono rilevati vincoli che limitano la commerciabilità del bene;

Oneri condominiali

Si è provveduto a richiedere all'Amministratore di condominio l'esistenza o meno di morosità pregresse (negli ultimi due esercizi) relativamente all'unità immobiliare in oggetto; all'esito della documentazione ricevuta e, per quanto di competenza, non risultano morosità in capo all'unità immobiliare (vedasi allegato 10).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Vincoli

Dalla disamina della documentazione reperita e accessibile non si sono rilevati vincoli che limitano la commerciabilità del bene;

Oneri condominiali

Si è provveduto a richiedere all'Amministratore di condominio l'esistenza o meno di morosità pregresse (negli ultimi due esercizi) relativamente all'unità immobiliare in oggetto; all'esito della documentazione ricevuta e, per quanto di competenza, non risultano morosità in capo all'unità immobiliare (vedasi allegato 10).

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:

LOTTO UNICO

**BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) - VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio.

Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km;

L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo scala centrale, originariamente strutturato come due alloggi e successivamente unificati, è disposto su un unico livello al piano quinto (6°p.f.t.), ed è composto da ampio ingresso, dispensa/ripostiglio, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un cucinino, un bagno, una camera e 2 balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Sub. 88, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Banchette (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2025 e dei valori pubblicati dal Borsino Immobiliare).

Il valore medio per abitazioni civili ubicate in zona B/1 comunale di Banchette - in normale condizioni d'uso, è compreso tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 600,00 €/mq.

Il valore €/mq assunto è stato rettificato con l'ausilio di un coefficiente migliorativo (+18%) in considerazione dell'ampia metratura, del piano, della presenza di doppi servizi, di due cantine e dell'affaccio principale su area verde pubblica/parco, e di un coefficiente riduttivo (-10%) tenuto conto della presenza di difformità edilizio catastali ed infine alla situazione del mercato immobiliare.

Il valore €/mq desunto è pertanto: $600,00\text{€}/\text{mq} \times 1,18 \times 0,90 = 637,20$ arrotondato a 635,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – alloggio a Banchette (TO) – Via Castellamonte n.38/2	113,00 mq	635,00 €/mq	€ 71.755,00	100,00	€ 71.755,00
Valore di stima:					€ 71.755,00

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE N.38/2 P. T

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terreno del corpo fabbrica costituito in Condominio, raggiungibile con i mezzi percorrendo la strada privata di accesso comunicante con il cortile comune.

L'accesso carraio attestato su Via Castellamonte n.38 è privo di cancellata .

Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Sub. 36, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Banchette (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2025 e dei valori pubblicati dal Borsino Immobiliare).

Il valore medio per autorimesse ubicate in zona B/1 comunale di Banchette – in normale condizioni d'uso, è compreso tra 400,00 €/mq e 590,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – autorimessa a Banchette (TO) – Via Castellamonte n.38/2	14,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 6.300,00



CALCOLO VALORE TOTALE

VALORE LOTTO UNICO	
Valore Stimato Bene n.1	€ 71.755,00
Valore Stimato Bene n.2	€ 6.300,00
Tot. valore LOTTO	€ 78.055,00 (settanottomilacinquantacinque/00)

Al valore ottenuto viene applicato un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei Beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e pertanto:

- **Valore totale di stima € 78.055,00 - Deprezzamento del 10% = € 70.249,50**
- **Valore finale arrotondato per difetto € 70.000,00 (settantamila/00)**

CONCLUSIONI

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.

Foglizzo (TO), li 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petrillo Vincenzo



Allegati:



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - alloggio ubicato a BANCHETTE (TO) - VIA CASTELLAMONTE n. 38/2, piano S1- 5

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km. L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo scala centrale, originariamente strutturato come due alloggi e successivamente unificati, è disposto su un unico livello al piano quinto (6°p.f.t.), ed è composto da ampio ingresso, dispensa/ripostiglio, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un cucinino, un bagno, una camera e 2 balconi. Completano le unità le cantine pertenziali ubicate al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Sub. 88, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Bene N° 2 - autorimessa ubicata a BANCHETTE (TO) - VIA CASTELLAMONTE n. 38/2, piano T

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terreno del corpo fabbrica costituito in Condominio, raggiungibile con i mezzi percorrendo la strada privata di accesso comunicante con il cortile comune. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Sub. 36, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Alloggio			
Ubicazione:	BANCHETTE (TO) – VIA CASTELLAMONTE n.38/2 piano S1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio Identificata al catasto Fabbricati - Fg.11, Part. 68, Sub. 88 Categoria A2.	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km. L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo scala centrale, originariamente strutturato come due alloggi e successivamente unificati, è disposto su un unico livello al piano quinto (6°p.ft.), ed è composto da ampio ingresso, dispensa/ripostiglio, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un cucinino, un bagno, una camera e 2 balconi. Completano le unità le cantine pertenziali ubicate al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato.		
Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	BANCHETTE (TO) – VIA CASTELLAMONTE n.38/2 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg.11, Part. 68, Sub. 36 Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa ubicata al piano terreno del corpo fabbrica costituito in Condominio, raggiungibile con i mezzi percorrendo la strada privata di accesso comunicante con il cortile comune. L'accesso carraio attestato su Via Castellamonte n.38 è privo di cancellata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. S1-5**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il 07/11/2011
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1138
Importo: € 168.000,00
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 2,5%
Durata: 35 anni
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO
Data: 21/10/2011
N° repertorio: 39861
N° raccolta: 18910

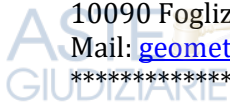
Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a IVREA il 17/09/2025
Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965
A favore di: ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 02/09/2025
N° repertorio: 5459

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA IN BANCHETTE(TO) – VIA CASTELLAMONTE
N.38/2 P. T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il 07/11/2011
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1138
Importo: € 168.000,00
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 2,5%
Durata: 35 anni
A favore di ***Omissis***



Contro: ***Omissis***
Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO
Data: 21/10/2011
N° repertorio: 39861
N° raccolta: 18910



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a IVREA il 17/09/2025
Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965
A favore di: ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 02/09/2025
N° repertorio: 5459

