

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olmo Paola Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

Promossa da

**\*\*omissis\*\* quale procuratrice di **\*\*OMISSIS\*\*****

Contro

**\*\*omissis\*\***

Intervenuto

**\*\*omissis\*\***

Custode giudiziario: **IVG di Torino**

**G.E. Dott. Augusto SALUSTRI**

### **Esecuzione Immobiliare n° 188/2024 R.G.E.**

*RELAZIONE PER DESCRIZIONE E STIMA DI FABBRICATO CIVILE SITO IN  
FOGLIZZO, VIA UMBERTO PRIMO N° 21*

L'esperto nominato

Geom. Paola Franca Olmo

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE -  
FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON PICCOLACORTE**

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Fabbricato residenziale sito in Foglizzo (TO), via Umberto I n° 21					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	6	141	-	A/4	2	209,17
VALORE DI MERCATO	€ 96.600,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 76.700,00					

**SINTESI ACCERTAMENTI**

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti proprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Presenti
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Libero

**NOTE DEL CTU**

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.700,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 09/11/2024, la sottoscritta geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foglizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Foglizzo via Umberto Primo n° 21, posto nel concentrico del paese, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio sul lato est.

L'immobile è di vecchia costruzione ma è stato oggetto di interventi di ristrutturazione abbastanza recenti, che ne hanno variato anche la disposizione interna dei vani. Catastalmente infatti risulta ancora costituito dal PT e P1° collegati tra loro da scala esterna con annessa area cortilizia, e composto di: al piano terreno (1 f.t.) ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno nel sottoscala, scala esterna di accesso al piano superiore e cortile; al piano primo (2 f.t.) due camere e balcone disposto sui fronti ovest e sud.

Allo stato attuale invece risulta costituito dal PT e P1° collegati tra loro sia tramite scala esterna che da scala interna la quale raggiunge anche il P. 2° e composto di: al piano terreno (1 f.t.) soggiorno con scala di accesso ai piani superiori, cucina, bagno, ripostiglio interno ed esterno nel sottoscala, scala esterna e cortile; al piano primo (2 f.t.) un locale con scala di accesso al P.2°, una camera con bagno e balcone disposto sui fronti ovest e sud; al piano secondo (3 f.t.) ampio locale e bagno, con la precisazione che il bagno andrà smantellato e che detti locali potranno essere solo adibiti a deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica e non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario. Il trasferimento sarà soggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari, con le eventuali agevolazioni per l'acquisto di prima casa, se spettanti.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso in data 13/01/2025 congiuntamente al custode giudiziario nominato IVG di Torino, anche custode delle chiavi.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foglizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\***
- **\*\*omissis\*\***
- **\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Nell'atto di provenienza al debitore, datato 01/07/2009, questi risultava di stato civile libero.

### CONFINI

Il mappale n. 141 del F. 6 del comune di Foglizzo sul quale insiste il fabbricato confina con: via Umberto Primo, vicolo Verga, mappale n. 145, vicolo privato, tutti del F.6

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,07 m	T
Ripostiglio nel sottoscala esterno	1,78 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	1,46 m	T
Abitazione	35,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,95 m	1°
Balcone scoperto	9,35 mq	9,35 mq	0,25	2,34 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	38,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	1,85 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali, delle pratiche comunali e con misurazioni effettuate in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene risultava già censito al C.F. alla data dell'impianto meccanografico risalente al 30/06/1987 come segue : "F. 6 n. 141, Cat. A/4 classe 1, 5 vani, Rendita L. 490, VIA UMBERTO I n. 21 Piano T - 1".

Seguiva VARIAZIONE del 28/11/1985 in atti dal 23/09/1997 AMPLIAMENTO NOT. COL. N.11045/97 (n. 505/1985), che variava la classe da 1 a 2 e di conseguenza anche la rendita che passava da L. 490 a L. 580.

Seguivano variazioni del quadro tariffario, la prima del 01/01/1992, che modificava la precedente rendita catastale da lire 580 a € 258,23 (L. 500.000), e l'altra del 01/01/1994 che variava la rendita da Euro 258,23 a Euro 209,17, come all'attualità.

Intervenivano infine le consuete variazioni per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2024, Pratica n. TO0282780 in atti dal 25/07/2024, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 282780.1/2024).

A seguito di ciò il bene in oggetto risultava individuato, come ancora all'attualità come: "F. 6 n. 141, cat. A/4 classe 2, 5 vani, Sup. catastale Totale 116 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 209,17, Via UMBERTO PRIMO n. 21 Piano T - 1" correttamente intestato a: "\*\*omissis\*\* - Proprieta' 1000/1000".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	141			A4	1	5 vani	Tot. 116 m <sup>2</sup> - Tot. escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup> mq	209,17 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

Il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato al C.F. del comune di Foglizzo: "Foglio 6 n. 141, cat. A/4, cl. 2, vani 5, Sup. catastale Totale 116 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 209,17, via Umberto Primo n. 21, Piano T-1" correttamente intestato a: "\*\*omissis\*\* nato a MILANO (MI) il 18/11/1983 - c.f. VRNLVC83S18F205R - Proprietà 1000/1000".

I dati catastali sopra citati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento, l'unica differenza consiste nell'indirizzo in quanto la via Umberto I n. 21 è ora indicata come Via Umberto Primo n. 21.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, dovute principalmente alle opere edilizie effettuate e al mancato aggiornamento della planimetria stessa, delle quali si riferirà meglio nel proseguo. Si riferisce che in particolare non

viene indicato/raffigurato il piano 2° (sottotetto) che pur presentando altezze esigue è ora direttamente collegato con scala interna.

Mappale terreno correlato: al C.T. Foglio 6 n. 141, Ente Urbano di are 00.69.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, anche perché internamente è stata oggetto di interventi edilizi abbastanza recenti. Alcune opere sono da ultimare, ad esempio, su tutti i piani, occorre la posa di adeguata ringhiera di protezione verso il vano scala, inoltre non è stata completata la intonacatura dei pannelli isolanti al piano secondo posati parallelamente alla falda del tetto, ecc...

Per quanto riguarda gli esterni e la corte necessitano lavori di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, dipendenze ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni inerenti all'immobile in oggetto che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i diritti del bene dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato a Foglizzo (TO), un comune piemontese di circa 2.246 abitanti, facente parte della Città Metropolitana di Torino. Confina con i comuni di Bosconero, Caluso, Montanaro, San Benigno Canavese, San Giorgio Canavese, San Giusto Canavese. Sono presenti locali commerciali, la scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado e trasporti pubblici.

Si procede alla descrizione dettagliata del bene.

L'unità immobiliare in oggetto è di vecchia costruzione e non si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda gli esterni, anche perché è in stato di abbandono essendo disabitata da alcuni anni. All'interno dell'alloggio sono invece state eseguite varie opere edilizie per cui lo stato generale può, all'opposto, considerarsi discreto.

Il bene in oggetto è collocato lungo la via Umberto Primo, dalla quale si accede direttamente all'abitazione tramite la porta centrale, o alla piccola corte tramite porticina metallica di tipo scorrevole.

La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura piena, quella orizzontale presenta solai piani in c.a.; i muri sono intonacati e tinteggiati.

Il tetto è ad una unica falda, realizzato con struttura lignea e manto di tegole laterizie piane (marsigliesi), con gronde e pluviali in lamiera verniciata.

I serramenti esterni sono di varia tipologia: le porte al P.T. sono in legno di colore verde e in parte con vetri, altri sono in legno di colore bianco con vetro singolo o doppio o in metallo, alcuni sono dotati di tapparelle in materiale plastico di colore chiaro o in ferro, altri ancora di persiane di colore verde; le porte interne sono in legno e vetri.

Il servizio igienico al P.T. è dotato di sanitari di tipo corrente (lavabo, piatto doccia senza box doccia, wc e bidet), piastrelle in ceramica, sia per il pavimento che per il rivestimento delle pareti. Anche il servizio igienico al P.1° è dotato di sanitari di tipo corrente (lavabo, piatto doccia angolare e box

doccia, wc e bidet), piastrelle in ceramica, sia per il pavimento che per il rivestimento delle pareti. Analogo è il servizio igienico ricavato abusivamente al P.2°, che non è ancora del tutto ultimato, ma che non raggiungendo le altezze minime consentite dovrà essere rimosso. Anche il locale cucina al P.T. ha rivestimento in piastrelle alle pareti.

Le pavimentazioni si presentano di varia tipologia, in piastrelle di ceramica di grande formato (41x41), in ceramiche diverse per i servizi igienici.

Il balcone al P.1° è lungo e ad angolo in quanto fiancheggia due lati del fabbricato; è realizzato con soletta in c.a. sostenuta da moggioni, ha pavimentazione in cemento, senza piastrelle, e ringhiera metallica. La scala interna di comunicazione tra i vari piani è stata realizzata abusivamente ed è in c.a. con rivestimento in piastrelle di colore chiaro e ancora priva di mancorrente e ringhiera di protezione; quella esterna è da ripristinare, ha i gradini in muratura e pedate in cemento, il mancorrente è metallico e datato.

La facciata dell'edificio al P.T. ed il muro di recinzione si presentano intonacati e tinteggiati in colore rosa, mentre i piani superiori sono in colore bianco e sono solo intonacati verso vicolo Verga.

L'alloggio risulta allacciato alle reti comunali di fognatura ed acquedotto; è dotato di impianto elettrico che parrebbe ultimato; anche l'impianto di riscaldamento è presente e si presume terminato, alimentato a gas metano con termosifoni in ghisa, lo stesso dicasi per l'impianto idrico ed idro-sanitari (tranne per il P.2°).

Il P.2° presenta opere non terminate (ad es. apposizione di pannelli isolanti con lana di roccia, intonacatura degli stessi non ultimata, mancano alcuni rubinetti, ecc...).

Non si può garantire il funzionamento degli impianti sopra citati né la loro rispondenza alle normative vigenti.

E' presente anche una piccola area verde pertinenziale ad uso esclusivo che allo stato attuale si presenta trascurata, con vari arbusti e vegetazione spontanea, vista la mancanza di manutenzione che si è protratta nel tempo. Detta area, delimitata lateralmente da muro di recinzione abbastanza alto, è raggiungibile, sia direttamente dall'abitazione che dalla strada tramite un cancelletto metallico.

Nella corte è stato realizzato, in epoca non recente, un piccolo tettuccio in ondulina posato sul muro di recinzione, ormai in cattivo stato che andrà rimosso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero da diverso tempo; la piccola area esterna versa in stato di abbandono.

L'abitazione parrebbe non essere mai stata utilizzata dopo gli ultimi interventi edili effettuati sulla stessa, anche perché si presenta completamente sgombra da mobili, oggetti, suppellettili, ecc... e poiché alcune opere non sono state ancora del tutto ultimate, in particolare al piano secondo, come già sopra riferito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali lo stesso è giunto in proprietà all'odierno esecutato e precisamente:

A) Atto anteriore al ventennio: il bene era pervenuto in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno ai sig. **\*\*omissis\*\*** e sig.ra **\*\*omissis\*\***, coniugati tra loro in regime di comunione legale, in forza di atto di

compravendita a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso del 31/10/1996 rep. 36293, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Torino 2 in data 05/11/1996 ai nn. 27934/19476;

B) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: Decreto di trasferimento immobili in forza di atto giudiziario del 01/07/2009 rep. 1271/2004 Tribunale Ordinario di Torino, trascritto in data 21/07/2009 ai nn. 33507/21702, contro **\*\*omissis\*\*** e sig.ra **\*\*omissis\*\*** e a favore di **\*\*omissis\*\***, che acquistava la quota intera della proprietà del bene in trattazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Torino 2 il 24/03/2010  
Reg. gen. 11771- Reg. part. 2187  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Capitale: **\*\*omissis\*\***  
Spese: **\*\*omissis\*\***  
Interessi: **\*\*omissis\*\***  
Rogante: PALUMBO Teresa di Rho  
Data: 17/03/2010  
N° repertorio: 51809  
N° raccolta: 11956  
Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da **\*\*OMISSIS\*\***  
Iscritta a Torino 2 il 06/12/2017  
Reg. gen. 49825 - Reg. part. 8991  
Quota: Proprietà 1000/1000  
Importo: **\*\*omissis\*\***  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Capitale: **\*\*omissis\*\***  
Data: 04/12/2017  
N° repertorio: 11295  
N° raccolta: 6817  
Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 14/02/2019  
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4188  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***  
Note: Il pignoramento colpisce l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Foglizzo con i seguenti dati: Foglio 6, mappale 141, via Umberto I n.21, p.t-1, cat. A/4, cl.2, vani 5, R.C. Euro 209,17 con estensione a tutte le pertinenze, attinenze, ragioni, diritti, frutti, accessori di

cui sopra ed alle costruzioni, ivi erette ed erigende. Il credito di cui al presente ammonta ad Euro 21.729,81 oltre alle spese di espropriazione, interessi ed accessori.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/09/2024

Reg. gen. 37995 - Reg. part. 28734

Quota: Proprietà 1/1

A favore di **\*\*OMISSIS\*\***

Contro **\*\*omissis\*\***

Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto. Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di Euro 23.912,58 oltre interessi e spese.

Si precisa che la certificazione notarile agli atti riporta anche: "*-pignoramento trascritto in data 18 dicembre 2004 ai nn. 60656/39629, svincolato dai beni in oggetto con annotazione n. 5520 del 3 agosto 2009 (restrizione beni); -ipoteca volontaria iscritta in data 1 ottobre 1998 ai nn. 31392/5666, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 5519 del 3 agosto 2009 (restrizione di beni); -ipoteca volontaria iscritta in data 5 novembre 1996 ai nn. 27933/4661, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 5518 del 3 agosto 2009 (restrizione di beni)*".

Inoltre il Funzionario giudiziario nella documentazione agli atti dichiara che: "*L'esecutato compare in altre due procedure esecutive immobiliari, rge 10/2019 e rge 273/2023 -OMISSIS- entrambe estinte per inattività in data 08/05/2019 e 15/03/2024 e per le quali non sono state depositate le note di trascrizione*".

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria ammonta a € 35,00 per tassa ipotecaria, quella dell'ipoteca conc. amministrativa/riscossione andrà calcolato sul valore sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 per tassa ipotecaria €. 59,00 per imposta di bollo e), quella della trascrizione relativa ad ogni pignoramento è di € 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 06/03/2025 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene in trattazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in area normativa "RR - Aree residenziali di ristrutturazione " di cui all'art. 29 delle N.d.A. del P.R.G. vigente del comune di Foglizzo. Sono aree di antica formazione limitrofe al centro storico, di non rilevante pregio storico-documentario, caratterizzate da tipologie insediative rurali cortina.

Interventi edilizi ammessi con intervento diretto: Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, con esclusione della demolizione con ricostruzione, se non per i casi previsti nelle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

Con Strumento Esecutivo: Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, anche con ricorso a demolizione e ricostruzione, ove previsto dalle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

La scrivente ha reperito una vecchia planimetria risalente all'anno 1889, nella quale il fabbricato in trattazione era già presente nella sua consistenza originaria, ciò ai fini di determinare, per quanto possibile, lo stato legittimo del bene, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo (TO), si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie: 1) Licenza Edilizia del 20/07/1968 rilasciata a \*\*omissis\*\* per "Ricostruzione del tetto, del solaio interno e del rifacimento della facciata del fabbricato di sua proprietà sito in Foglizzo via Umberto I n° 21"; 2) Autorizzazione n. 32/85 del 28/10/1985 rilasciata a \*\*omissis\*\* per "Rifacimento di parte del balcone prospiciente la via Umberto I";

3) Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 18/S (o 18/5) del 27/06/1991 rilasciata a \*\*omissis\*\* per "Ampliamento fabbricato, trasformazione sottoscala, chiusura finestra";

4) Autorizzazione n. 32/97 del 15/04/1997 rilasciata a \*\*omissis\*\* per "Trasformazione di recinzione e finestra in porta-finestra".

5) Comunicazione di inizio lavori (CIL) Pratica prot. n. 375 del 18/01/2012 richiesta dal sig. \*\*omissis\*\* per "Creazione di servizio igienico al piano primo"; tale pratica veniva sospesa in attesa di varie integrazioni richieste da parte dell'Ufficio Comunale, che non sono state mai presentate. Dato il lungo lasso di tempo intercorso la pratica è da considerarsi priva di efficacia.

\* \* \* \* \*

Si procede con il confronto tra la documentazione comunale reperita e lo stato di fatto attuale dell'immobile. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nel bene in oggetto, sono emerse varie difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti. Vi sono in via generale, ed in riferimento ad ogni pratica sopra citata, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc... Va però detto che il bene, come sopra documentato, è di antica costruzione e molte di tali differenze sono semplicemente dovute al diverso metodo di rilevamento metrico, di strumentazioni utilizzate e al grado di precisione che veniva un tempo richiesto per la redazione di elaborati grafici, molto inferiore rispetto ad oggi.

- Rispetto alla prima pratica reperita, del 1968, il tetto del fabbricato risulta variato, in quanto in particolare sul fronte strada è stato alzato di circa 120 cm all'imposta, con modifica anche della pendenza e con gli sporti maggiorati, in particolare quello sul lato sud; il cornicione in c.a. non è stato realizzato; mancano inoltre due setti di murature o pilastri che erano presenti al P.T e al P.1° ed i locali presentano tramezzature diverse. Il Tecnico comunale riferisce che per tali interventi, già all'epoca sarebbe stato necessario presentare variante in quanto era prevista nel Regolamento comunale dell'anno 1962.

- Rispetto alla seconda pratica del 1985 non si rilevano particolari difformità.

- Rispetto alla terza pratica, ovvero il condono edilizio, emergono differenze nella lunghezza dello sporto del tettuccio di copertura del nuovo ampliamento (sporto di circa 35 cm contro quello reale di circa 1,00 mt), nonché nel materiale dello stesso che, come rilevabile dalle fotografie a corredo della pratica comunale, indicano che ci sia stato un successivo rifacimento, in quanto in dette fotografie la copertura appariva in struttura leggera e manto in ondulina trasparente, mentre allo stato attuale il tettuccio ha struttura lignea e manto in tegole marsigliesi (peraltro non consentite). Detto rifacimento non risulta mai essere stato autorizzato. Inoltre si segnala anche la posizione attuale difforme della porticina posta sulla via di accesso alla corte e che il muro di recinzione era raffigurato ad angolo retto anziché arrotondato come all'attualità, opere quindi realizzate successivamente senza autorizzazione.

- Rispetto all'ulteriore pratica edilizia del '97, non è stata realizzata la modifica alla recinzione autorizzata che prevedeva la realizzazione di un muretto basso (cm 90 e con la parte a giorno di cm 140) ed è stato mantenuto il muro pieno ed alto, ancora esistente allo stato attuale.

- Non si prende a riferimento la situazione raffigurata nella CIL del 2012, in quanto priva di efficacia.

Vi sono altre difformità rilevate rispetto a quanto assentito, delle quali non si conosce la precisa data di realizzazione, ma che si presume siano successive al 18/01/2012, data di presentazione della CIL

(tranne il bagno al P.1° come si riferirà in seguito). Principalmente esse consistono: nella diversa distribuzione interna generale dei locali; al P.T. è stato demolito il locale ingresso accorpendolo nella camera (soggiorno), è stata riaperta la finestra posta sul lato nord (che si presume fosse stata chiusa solo dall'interno); è stata creata la già citata scala interna in c.a. di collegamento tra tutti i piani (dal P.T. al P.2°); è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala interno; la scala al P.T. è stata realizzata in adiacenza alla porta posta verso nord che, per tale motivazione, non può essere usata a tale scopo, in quanto non è più possibile aprirla ed accedere al locale e funge solo da finestra; la scala al P.1° conduce ad un locale che a causa delle dimensioni ridotte non è più utilizzabile come camera ma piuttosto come disimpegno, sono presenti pilastri di forma circolare al P.T. e P.1°; il servizio igienico al P.1° parrebbe essere stato già presente nel 2009 quando il bene è stato acquisito dall'esecutato in quanto compare nella descrizione dell'atto di trasferimento; la piccola finestra ricavata nel bagno al P.1° (non presente nella Prat. Edil. del 1997), non pare collocata perfettamente alla distanza minima richiesta dal confine (cm 75); la camera non risulta correttamente disimpegnata in quanto manca la porta dell'antibagno; il bagno andrà verificato rispetto alla legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come le scale di accesso; al P.2° è stato ricavato un ampio locale con un servizio igienico posto nella porzione a sud; la finestra del P.2° posta sul lato sud è stata alzata rispetto alla posizione precedente. In generale poi sono state eseguite opere riguardanti finiture (pavimentazioni, intonaci, tinteggiature), oltre al rifacimento degli impianti.

Alcune opere non sono sanabili: non è sanabile l'eventuale cambio d'uso abitativo del P.2°, a causa delle altezze esigue; pertanto anche il servizio igienico dovrà essere smantellato ed il tutto adibito a deposito; la copertura del tettuccio in tegole piane marsigliesi non è consentita e queste ultime dovranno essere sostituite con tegole curve; un ulteriore tettuccio in ondulina ed ammalorato, addossato al muro di recinzione dovrà essere rimosso; andrà inoltre valutato come potere raggiungere la distanza adeguata dal confine, della piccola apertura al P.1°.

Le altre opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022, con pratica edilizia in sanatoria, anche di tipo strutturale (modifica solai, creazione scale, pilastri, ecc...).

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, comportanti sanatoria, e la valutazione circa la possibilità di adeguamenti alle varie normative in particolare per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche. Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile, compiendo tutte le verifiche, sovrapposizione tra i vari elaborati redatti in epoche diverse, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico e di eventuali altri enti preposti. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Il comune potrebbe richiedere pratica di agibilità e la documentazione necessaria o parte di essa, potrebbe non essere presente o reperibile. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ipotizza una riduzione pari al 10% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non risulta più coincidente con quella reale, si ipotizza per tale regolarizzazione una spesa pari a € 600,00 oltre ad oneri di legge.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SICEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a € 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, trattandosi di un solo bene non divisibile.

### **Il LOTTO UNICO è costituito da un fabbricato civile ad uso residenziale con piccola corte.**

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

Il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foglizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21  
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Foglizzo via Umberto Primo n° 21, posto nel concentrico del paese, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio sul lato est. L'immobile è di vecchia costruzione ma è stato oggetto di interventi di ristrutturazione abbastanza recenti, che ne hanno variato anche la disposizione interna dei vani. Catastralmente infatti risulta ancora costituito dal PT e P1° collegati tra loro da scala esterna con annessa area cortilizia, e composto di: al piano terreno (1 f.t.) ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno nel sottoscala, scala esterna di accesso al piano superiore e cortile; al piano primo (2 f.t.) due camere e balcone disposto sui fronti ovest e sud. Allo stato attuale invece risulta costituito dal PT e P1° collegati tra loro sia tramite scala esterna che da scala interna la quale raggiunge anche il P. 2° e composto di: al piano terreno (1 f.t.) soggiorno con scala di accesso ai piani superiori, cucina, bagno, ripostiglio interno ed esterno nel sottoscala, scala esterna e cortile; al piano primo (2 f.t.) un locale con scala di accesso al P.2°, una camera con bagno e balcone disposto sui fronti ovest e sud; al piano secondo (3 f.t.) ampio locale e bagno, con la precisazione che il bagno andrà smantellato e i locali potranno essere solo adibiti a deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 141, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 96.600,00  
Prezzo a base d'asta € 76.700,00

### **STIMA**

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili

anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilia, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

Si precisa che il bene è ancora censito come A/4 - abitazione di tipo economico - ma che al suo interno, essendo stato oggetto in epoca abbastanza recente di vari interventi edilizi, si ritiene possa essere equiparato a categorie catastali superiori.

#### **VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE**

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Foglizzo di tipo civile con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 690,00 e 1000,00 mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 673,00 e 889,00.

#### **RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO**

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Foglizzo (TO), VIA UMBERTO I n. 29, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 150 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 249,78 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 62.500,00 €, ubicato nel comune di Foglizzo (TO), VIA GALLIANO n. 3B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 656 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 87.500,00 €, ubicato nel comune di Foglizzo (TO), VIA GALLIANO 0003B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 656 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 133,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

#### **CALCOLO DEL PREZZO MEDIO**

*“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	09/2019	10/2024	10/2024
Prezzo PRZ (€)	145.000,00	62.500,00	87.500,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	249,78	115,10	133,85

pMED (€/mq)	580,51	543,01	653,72
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 592,41$$

Arrotondabile ad € 600,00.

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche del bene in questione e la tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione, la presenza della piccola corte esclusiva, la mancanza di autorimessa e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire al bene in esame il seguente valore: **€/mq 800,00**.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fogizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21	120,74 mq	800,00 €/mq	€ 96.592,00	100,00%	€ 96.600,00
				Valore di stima:	€ 96.600,00

Valore di stima: € 96.600,00

Al valore di stima ottenuto vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Oneri catastali	600,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto dal G.E.	10,00	%

€ 96.600,00 - (9.660,00 + 600,00 + 9.660,00) = € 76.680,00 che si arrotonda ad € 76.700,00.

**Valore finale di stima a base d'asta: € 76.700,00.**

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.

Settimo Rottaro, li 17/03/2025

Elenco allegati:

All. 01 - Estratto di mappa

All. 02 - Visure catastali storiche C.F.

All. 03 - Planimetria catastale abitazione

All. 04 - Documentazione fotografica

All. 05 - Estratto P.R.G. e N.T.A.

All. 06 - Atto di provenienza all'esecutato

All. 07 - Elenco formalità in capo al debitore

All. 08 - Ricevute di invio alle parti

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foglizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Foglizzo via Umberto Primo n° 21, posto nel concentrico del paese, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio sul lato est. L'immobile è di vecchia costruzione ma è stato oggetto di interventi di ristrutturazione abbastanza recenti, che ne hanno variato anche la disposizione interna dei vani. Catastalmente infatti risulta ancora costituito dal PT e P1° collegati tra loro da scala esterna con annessa area cortilizia, e composto di: al piano terreno (1 ft.) ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno nel sottoscala, scala esterna di accesso al piano superiore e cortile; al piano primo (2 ft.) due camere e balcone disposto sui fronti ovest e sud. Allo stato attuale invece risulta costituito dal PT e P1° collegati tra loro sia tramite scala esterna che da scala interna la quale raggiunge anche il P. 2° e composto di: al piano terreno (1 ft.) soggiorno con scala di accesso ai piani superiori, cucina, bagno, ripostiglio interno ed esterno nel sottoscala, scala esterna e cortile; al piano primo (2 ft.) un locale con scala di accesso al P.2°, una camera con bagno e balcone disposto sui fronti ovest e sud; al piano secondo (3 ft.) ampio locale e bagno, con la precisazione che il bagno andrà smantellato e i locali potranno essere solo adibiti a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 141, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area normativa "RR - Aree residenziali di ristrutturazione" di cui all'art. 29 delle N.d.A. del P.R.G. vigente del comune di Foglizzo. Sono aree di antica formazione limitrofe al centro storico, di non rilevante pregio storico-documentario, caratterizzate da tipologie insediative rurali cortina. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto: Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, con esclusione della demolizione con ricostruzione, se non per i casi previsti nelle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari. Con Strumento Esecutivo: Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, anche con ricorso a demolizione e ricostruzione, ove previsto dalle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

**Prezzo base d'asta: € 76.700,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.700,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Fogizzo (TO) - via Umberto Primo n. 21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 141, Categoria A4	<b>Superficie</b>	120,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, anche perché internamente è stata oggetto di interventi edilizi abbastanza recenti. Alcune opere sono da ultimare, ad esempio, su tutti i piani, occorre la posa di adeguata ringhiera di protezione verso il vano scala, inoltre non è stata completata la intonacatura dei pannelli isolanti al piano secondo posati parallelamente alla falda del tetto, ecc... Per quanto riguarda gli esterni e la corte necessitano lavori di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Foglizzo via Umberto Primo n° 21, posto nel concentrico del paese, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio sul lato est. L'immobile è di vecchia costruzione ma è stato oggetto di interventi di ristrutturazione abbastanza recenti, che ne hanno variato anche la disposizione interna dei vani. Catastralmente infatti risulta ancora costituito dal PT e P1° collegati tra loro da scala esterna con annessa area cortilizia, e composto di: al piano terreno (1 f.t.) ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno nel sottoscala, scala esterna di accesso al piano superiore e cortile; al piano primo (2 f.t.) due camere e balcone disposto sui fronti ovest e sud. Allo stato attuale invece risulta costituito dal PT e P1° collegati tra loro sia tramite scala esterna che da scala interna la quale raggiunge anche il P. 2° e composto di: al piano terreno (1 f.t.) soggiorno con scala di accesso ai piani superiori, cucina, bagno, ripostiglio interno ed esterno nel sottoscala, scala esterna e cortile; al piano primo (2 f.t.) un locale con scala di accesso al P.2°, una camera con bagno e balcone disposto sui fronti ovest e sud; al piano secondo (3 f.t.) ampio locale e bagno, con la precisazione che il bagno andrà smantellato e i locali potranno essere solo adibiti a deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 24/03/2010  
Reg. gen. 11771- Reg. part. 2187  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: \*\*omissis\*\*  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: \*\*omissis\*\*  
Spese: \*\*omissis\*\*  
Interessi: \*\*omissis\*\*  
Rogante: PALUMBO Teresa di Rho  
Data: 17/03/2010  
N° repertorio: 51809  
N° raccolta: 11956  
Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da \*\*OMISSIS\*\*  
Iscritto a Torino 2 il 06/12/2017  
Reg. gen. 49825 - Reg. part. 8991  
Quota: Proprietà 1000/1000  
Importo: \*\*omissis\*\*  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: \*\*omissis\*\*  
Data: 04/12/2017  
N° repertorio: 11295  
N° raccolta: 6817  
Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 14/02/2019  
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4188  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Note: Il pignoramento colpisce l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Foglizzo con i seguenti dati: Foglio 6, mappale 141, via Umberto I n.21, p.t-1, cat.a/4, cl.2, vani 5, R.C. Euro 209,17 con estensione a tutte le pertinenze, attinenze, ragioni, diritti, frutti, accessori di cui sopra ed alle costruzioni, ivi erette ed erigende. Il credito di cui al presente ammonta ad Euro 21.729,81 oltre alle spese di espropriazione, interessi ed accessori.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 17/09/2024  
Reg. gen. 37995 - Reg. part. 28734



Quota: Proprietà 1/1  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***



Note: L'ipoteca grava esclusivamente sul bene in oggetto. Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di Euro 23.912,58 oltre interessi e spese.

