

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
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 36/2025 del R.G.E.

promossa da



contro

***** *Omissis* *****



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate
Nota del	10/03/2025
Numeri:	1.793/1.485

COMUNE DI PONT CANAVESE

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita			Per interno			
Destinazione			Residenziale			
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita (€)
	33	353	5	A2	2	877,98
	33	353	3	C6	2	41,83
	29	280	---	C2	1	111,55

Valore di mercato	€ 145.705,00
Base d'asta	€ 116.134,50

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

NOTE DEL C.T.U.

ABITAZIONE

E' stata riscontrata sul posto la presenza di una tettoia abusiva di fattezze precarie ed INSANABILE per la quale è necessaria la demolizione completa oltre ad altri ripari in plastica e ferro ancorati direttamente alla Chiesa limitrofa.

A tal proposito si precisa che, da misure grafiche sulla mappa, è presente una fascia intorno alla Chiesa, di larghezza di circa 80 (OTTANTA) cm di proprietà della Chiesa stessa che pertanto non è in alcun modo sfruttabile e/o occupabile sebbene sul posto non vi sia una separazione fisica.

Si precisa inoltre che la Chiesa, in quanto tale, è un fabbricato sottoposto a vicolo architettonico e monumentale, pertanto, NON può essere effettuata alcuna modifica né realizzazione di manufatti nelle immediate vicinanze.

E' stata riscontrata in loco la presenza di diverse bombole del gas, alcune delle quali in uso ed allacciate ad elettrodomestici senza che sia disponibile alcuna documentazione attestante la corrispondenza alle norme di settore dei medesimi, motivo per il quale la Custode Avv. Alessandra Lippi ha richiesto autorizzazione affinché le medesime venissero rimosse e messe in sicurezza (come da relazione dell'Avv. Lippi in data 27/05/2025).

AUTORIMESSA INTERRATA

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in primo luogo, è stato realizzato un wc/latrina in muratura all'interno del locale avente altezza interna pari a mt. 2,16 inferiore alle altezze minime di legge per locali sanitari pertanto non è possibile procedere alla sanatoria ed andrà demolito. E' stato inoltre installato un caminetto in muratura oltre ai mobili ed agli elettrodomestici di una sorta di cucina, assolutamente INCOMPATIBILI con la destinazione d'uso di garage, in primo luogo, per la presenza di fiamme libere non ammissibili e quindi NON SANABILI. Anche in questo caso si deve procedere alla demolizione del caminetto ed allo smantellamento di mobili ed elettrodomestici della cucina/tavernetta, che in ogni caso NON ha le altezze utili interne minime neppure per procedere ad un cambio di destinazione d'uso in sanatoria.

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	11

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	12
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	15
Provenienze Ventennali	15



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.134,50	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60.....	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	31



INCARICO

In data 29/04/2025, il sottoscritto Geom. Ballesio Fulvio, con studio in Via Principe Amedeo, 36 - 10011 - Agliè (TO), email fulviob1981@libero.it, PEC fulvio.ballesio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Trattasi di fabbricato residenziale a due piani fuori terra abitativi con cucinino, soggiorno bagno camera e due disimpegni al piano terreno, scala esterna per accedere al piano primo composto da ingresso su corridoio, cucina, due salotti, due camere, un bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi, sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile e cantine al piano interrato con locale caldaia e piccolo cortile interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Trattasi di box auto al piano terreno fronteggiante la strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Trattasi di autorimessa interrata fronteggiante la strada pubblica con soprastante giardino pensile accessibile da scala esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it



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 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

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 PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

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)



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO**

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Il lotto confina con la strada pubblica, la Chiesa e le particelle 17 e 436.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Il lotto confina con la strada pubblica, la Chiesa e le particelle 17 e 436.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Il lotto confina con la strada pubblica e le particelle 173, 310, 281.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	211,00 mq	1,00	211,00 mq	2,76 m	T-1
Cantina	59,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	2,10 m	-1
Sottotetto	100,00 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	1,00 m	2
Cortile	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				261,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	8,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,76 m	0
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		



Geom. Fulvio BALLESIO
 via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,25 m	0
Giardino	483,00 mq	483,00 mq	0,1	48,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:					118,30 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					118,30 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2007 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 353, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 241 mq Rendita € 877,98 Piano S1-T-1
Dal 13/11/2022 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 353, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 241 mq Rendita € 877,98 Piano S1-T-1

La titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2006 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 353, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 41,83 Piano T
Dal 13/11/2022 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 353, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10



		Superficie catastale 13 mq Rendita € 41,83 Piano T
--	--	----------------------------------------------------------

La titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2006 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 280 Categoria C2 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 111,55 Piano T
Dal 13/11/2022 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 280 Categoria C2 Cl.1, Cons. 60 Superficie catastale 68 mq Rendita € 111,55 Piano T

La titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	353	5		A2	2	10	241 mq	877,98 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono diverse imprecisioni nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, inoltre non è possibile stabilire con esattezza se il posizionamento in mappa sia fedele alla realtà del sito.

E' necessaria una variazione catastale del costo stimabile in € 300,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	353	3		C6	2	10	13 mq	41,83 €	T		



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	280			C2	1	60	68 mq	111,55 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono diverse imprecisioni nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, inoltre non è possibile stabilire con esattezza se il posizionamento in mappa sia fedele alla realtà del sito.

Inoltre, la destinazione comunale richiesta è di autorimessa, differente dalla destinazione catastale di magazzino.

E' necessaria una variazione catastale del costo stimabile in € 300,00 oltre oneri di legge e diritti catastali

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

E' stata riscontrata sul posto la presenza di una tettoia abusiva di fattezze precarie ed INSANABILE per la quale è necessaria la demolizione completa oltre ad altri ripari in plastica e ferro ancorati direttamente alla Chiesa limitrofa.

A tal proposito si precisa che, da misure grafiche sulla mappa, è presente una fascia intorno alla Chiesa, di larghezza di circa 80 (OTTANTA) cm di proprietà della Chiesa stessa che pertanto non è in alcun modo sfruttabile e/o occupabile sebbene sul posto non vi sia una separazione fisica.

Si precisa inoltre che la Chiesa, in quanto tale, è un fabbricato sottoposto a vicolo architettonico e monumentale, pertanto, NON può essere effettuata alcuna modifica né realizzazione di manufatti nelle immediate vicinanze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in primo luogo, è stato realizzato un wc/latrina in muratura all'interno del locale avente altezza interna pari a mt. 2,16 inferiore alle altezze minime di legge per locali sanitari pertanto non è possibile procedere alla sanatoria ed andrà demolito. E' stato inoltre installato un caminetto in muratura oltre ai mobili ed agli elettrodomestici di una sorta di cucina, assolutamente INCOMPATIBILI con la destinazione d'uso di garage, in primo luogo, per la presenza di fiamme libere non ammissibili e quindi NON SANABILI. Anche in questo caso si deve procedere alla demolizione del

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it



caminetto ed allo smantellamento di mobili ed elettrodomestici della cucina/tavernetta, che in ogni caso NON ha le altezze utili interne minime neppure per procedere ad un cambio di destinazione d'uso in sanatoria.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti in essere riguardanti gli immobili pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Il fabbricato versa in uno stato conservativo discreto, presentando tutti i segni della vetustà tipici dell'epoca costruttiva e della mancanza di una costante manutenzione conservativa degli elementi dell'edificio. Non è stato possibile verificare l'effettivo stato di funzionalità degli impianti presenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Il locale patisce il periodo di disuso infatti appare in stato conservativo non particolarmente buono e necessita di interventi manutentivi sia ai serramenti di chiusura che alle finiture.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Il fabbricato NON è condominiale o plurifamiliare, pertanto, non esistono parti comuni. Per quanto riguarda la porzione di proprietà della Chiesa vedasi il paragrafo "precisazioni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Non si tratta di immobile caratterizzato da parti comuni.



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Per quanto si è potuto accertare non esistono censo, livello ed usi civici inerenti i fabbricato pignorati. I fabbricati stessi vengono trasferiti con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, benché per quanto si è potuto accertare, non vi siano servitù trascritte nei pubblici registri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

L'area immediatamente di fronte all'ingresso del garage è soggetta al passaggio da parte di terzi: non è stato possibile accettare se esista una servitù di passaggio definita e/o acquisita nel tempo.

Per quanto si è potuto accertare non esistono censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile stimato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 e successivamente ampliato e sistemato pertanto presenta caratteristiche differenti nell'ambito dei diversi ambienti. Le murature al piano interrato sono principalmente portanti in pietra e mattoni mentre quelle soprastanti sono in parte analoghe ed in parte semplici tamponamenti in muratura. I solai sono quasi tutti piani presumibilmente in putrelle e tavelloni mentre i serramenti sono di scarse prestazioni energetiche. Il tetto presenta struttura lignea e manto in tegole marsigliesi con solaio di sottotetto che presenta uno strato isolante in lana di vetro seppur deteriorata nel tempo. La zona è non metanizzata infatti sono state ravvisate varie bombole di GPL per utilizzo domestico seppur non sia stata ravvisata alcuna documentazione che attesti l'idoneità di tali impianti. Il riscaldamento è invece garantito da una caldaia a pellet posta in uno dei locali al piano interrato. Non è stato possibile verificare il funzionamento di nessuno degli impianti presenti il giorno del sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Si tratta di autorimessa interrata realizzata con murature in cemento armato e solaio anch'esso in c.a. con giardino pensile soprastante.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.

L'immobile, il giorno del sopralluogo, è stato trovato occupato da oggetti ed arredi di vario genere ma senza la presenza di autoveicoli o assimilabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1994 al 17/09/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII	01/02/1996	821	713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/06/1995	82	456
Dal 17/09/2003 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII	20/12/2006	12107	8218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	05/03/2004	31	524
Dal 24/11/2006 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



13/11/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ugo Presbitero	24/11/2006	40822	14781	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate di Ivrea	20/12/2006	12108	8219		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Cuorgnè	19/12/2006	1941			
Dal 13/11/2022 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	13/11/2002				
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate Ivrea	19/07/2023	6036	5065		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate Torino II	29/06/2023	299571	88888		

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.

Esistono due successioni, seppur ultraventennali, per le quali non risulta accettazione di eredità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1994 al 17/09/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1994		
Trascrizione					



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria RRII	01/02/1996	821	713		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/09/2003 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Ufficio del Registro	23/06/1995	82	456		
Denuncia di successione							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			17/09/2003				
Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria RRII	20/12/2006	12107	8218		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Ufficio del Registro	05/03/2004	31	524		
Dal 24/11/2006 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Ugo Presbitero	24/11/2006	40822	14781		
Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia delle Entrate di Ivrea	20/12/2006	12108	8219		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Agenzia delle Entrate di Cuorgnè	19/12/2006	1941			
Dal 13/11/2022 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Denuncia di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			13/11/2002				
Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia delle Entrate Ivrea	19/07/2023	6036	5065		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		





		Agenzia delle Entrate Torino II	29/06/2023	299571	88888
--	--	------------------------------------	------------	--------	-------

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.

Esistono due successioni, seppur ultraventennali, per le quali non risulta accettazione di eredità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1994 al 17/09/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII	01/02/1996	821	713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/06/1995	82	456
Dal 17/09/2003 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII	20/12/2006	12107	8218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	05/03/2004	31	524
Dal 24/11/2006 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Presbitero	24/11/2006	40822	14781
		Trascrizione			



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Ivrea		20/12/2006	12108	8219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2022 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Cuorgnè	19/12/2006	1941	
Denuncia di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2002		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ivrea		19/07/2023	6036	5065
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Torino II		29/06/2023	299571	88888

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.

Esistono due successioni, seppur ultraventennali, per le quali non risulta accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
 Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 220.000,00

Percentuale interessi: 4,22 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 24/11/2006

N° repertorio: 40823

N° raccolta: 14782



Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Ivrea il 20/11/2024
Reg. gen. 9039 - Reg. part. 7487
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte, gli oneri di cancellazione delle soprastanti formalità ammontano a:

- € 2.294,00 per l'ipoteca;

- € 262,00 per verbale di pignoramento.

A questi vanno aggiunti € 300,00 oltre oneri di legge per spese professionali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,22 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 40823
N° raccolta: 14782





Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Ivrea il 20/11/2024
Reg. gen. 9039 - Reg. part. 7487
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte, gli oneri di cancellazione delle soprastanti formalità ammontano a:
- € 2.294,00 per l'ipoteca;
- € 262,00 per verbale di pignoramento.
A questi vanno aggiunti € 300,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,22 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 40823
N° raccolta: 14782



Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Ivrea il 20/11/2024
Reg. gen. 9039 - Reg. part. 7487
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 10/03/2025

Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte, gli oneri di cancellazione delle soprastanti formalità ammontano a:

- € 2.294,00 per l'ipoteca;

- € 262,00 per verbale di pignoramento.

A questi vanno aggiunti € 300,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Il fabbricato e l'area sono inseriti in zona E81 "aree residenziali esistenti di ristrutturazione edilizia (sigla E)" disciplinata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PRGC cui si rimanda integralmente per consultazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

L'area ed il fabbricato sono inseriti nel vigente PRGC in zona agricola A1 (aree inedificabili) sottoposta a vincolo idrogeologico così come si riscontra dalla tavola N19 e dalle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

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 risulta agibile.

Dall'accesso agli atti il Comune di Pont C.se ha fornito le seguenti pratiche:

- Permesso n. 580 del 28/03/1983 per "ampliamento fabbricato" (Abitabilità n. 203 del 08/10/1963);
- Conc. Edil. n. 140/83 del 23/06/1983 per "risanamento igienico di fabbricato" (inizio lavori il 11/07/1983 - fine lavori il 03/07/1986);
- Conc. Edil. n. 226/83 del 31/10/1983 per "sistematizzazione di fabbricato" (inizio lavori il 04/12/1983 - fine lavori non reperito);
- Conc. Edil. n. 70/89 del 10/04/1989 per "variante alla C.E. n. 226/83 del 31/10/83" (inizio lavori il 15/04/1989 - fine lavori il 15/05/1989);
- Collaudo statico in data 18/02/1985 a seguito di denuncia strutturale n. 5091 depositata al Genio Civile in data 05/12/1983.
- Abitabilità n. 7/89 del 16/10/1989 (a seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale in data 11/10/1989 il fabbricato è stato dichiarato "conforme al progetto").

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it



Dall'esame della banca dati regionale l'APE risulta assente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in particolare si tratta di una tettoia fatiscente posta tra il fabbricato e la chiesa e verso il cortile retrostante formata da pali e lamiere di copertura che si ritiene NON possa in alcun modo essere regolarizzata sia per incompatibilità con le norme di PRGC che per una questione di sicurezza del fabbricato che, come detto, è completamente fatiscente e dovrà essere demolito con smaltimento dei materiali di risulta. Da un esame visivo si tratta principalmente di lamiere e di plastica ma, anche per epoca costruttiva, non si può escludere la presenza di altri materiali come ad esempio l'amianto.

Sono poi da demolire tutte le pensiline posticce e fatiscenti presenti lungo il perimetro del fabbricato eseguite con ferro e plastica, alcune delle quali ancorate anche alla Chiesa, tutte insanabili e da smantellare.

Come già precedentemente segnalato, successivamente all'ultimo titolo edilizio in atti è stata rilasciato un Certificato di Abitabilità in data 16/10/1989 facente seguito ad un sopralluogo del 11/10/1989 durante il quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico relazionava come il fabbricato fosse conforme al progetto depositato.

Mantenendo questo punto fermo, sono però state riscontrate, durante il sopralluogo, alcune difformità sia al piano terreno che al piano primo riguardanti la distribuzione interna dei locali, le finestre esterne oltre ad alcune imprecisioni nella rappresentazione delle altezze utili dei locali e del sottotetto.

Tali difformità risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 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 superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

A questi si aggiungano i costi professionali di presentazione della sanatoria, valutabili in € 3.000,00 oltre oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Vedere bene n. 1.

Esentato da APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Pont C.se sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 160/87 del 27/07/1987 per "costruzione box auto interrato".

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
PEC fulvio.ballesio@geopec.it



- C.E. n. 10/88 del 11/01/1988 per "variante in corso d'opera alla costruzione di box auto interrato".
- Inizio lavori in data 18/02/1988 - Fine lavori in data 23/04/1988.
- Collaudo statico strutturale in data 03/11/1988 a seguito di denuncia Genio Civile n. 3078 del 18/09/1987.
- La richiesta di agibilità è stata effettuata in data 14/12/1989 ed è stato effettuato il relativo sopralluogo in data 18/01/1990 anche se non è stato reperito nella documentazione fornita il relativo certificato.

Esentato da APE.

**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.

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in primo luogo, è stato realizzato un wc/latrina in muratura all'interno del garage avente altezza interna pari a mt. 2,16 inferiore alle altezze minime di legge per locali sanitari pertanto non è possibile procedere alla sanatoria ed andrà demolito. E' stato inoltre installato un caminetto in muratura oltre ai mobili ed agli elettrodomestici di una sorta di cucina/tavernetta, assolutamente INCOMPATIBILI con la destinazione d'uso di garage, in primo luogo, per la presenza di fiamme libere non ammissibili e quindi NON SANABILI. Anche in questo caso si deve procedere alla demolizione del caminetto ed allo smantellamento di mobili ed elettrodomestici della cucina/tavernetta, che in ogni caso NON ha le altezze utili interne minime neppure per procedere ad un cambio di destinazione d'uso in sanatoria. Sono inoltre state riscontrate differenze dimensionali tra quanto rilevato in loco e l'ultimo progetto depositato, ad esempio la lunghezza interna del garage di circa 10 mt contro 9,90 da disegno e l'altezza utile pari a mt. 2,25 contro mt. 2,20 depositati; si ritiene comunque che in entrambi i casi le differenze rientrino nelle tolleranze dimensionali consentite da TUE.

Vi sono poi altre differenze tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto in atti come, ad esempio, l'assenza della "gola di lupo" prevista in progetto con la presenza invece di apertura a soffitto e la differente distribuzione e dimensione delle aperture fronte strada con la presenza di una posta pedonale e restringimento della finestra e del portone carraio.

Tali difformità risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 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 superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ma si ritiene che le opere non abbiano incidenza in tal senso riguardando esclusivamente delle aperture.

A questi si aggiungano i costi professionali di presentazione della sanatoria, valutabili in € 2.000,00 oltre oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**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** - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
 Trattasi di fabbricato residenziale a due piani fuori terra abitativi con cucinino, soggiorno bagno camera e due disimpegni al piano terreno, scala esterna per accedere al piano primo composto da ingresso su corridoio, cucina, due salotti, due camere, un bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi, sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile e cantine al piano interrato con locale caldaia e piccolo cortile interno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 112.230,00

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
 Trattasi di box auto al piano terreno fronteggiante la strada pubblica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.900,00

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello
 Trattasi di autorimessa interrata fronteggiante la strada pubblica con soprastante giardino pensile accessibile da scala esterna.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 280, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pont Canavese (TO) -	261,00 mq	430,00 €/mq	€ 112.230,00	100,00%	€ 112.230,00





Via Pian Rastello n. 60					
Bene N° 2 - Garage Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Bene N° 3 - Garage Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello	118,30 mq	250,00 €/mq	€ 29.575,00	100,00%	€ 29.575,00
Valore di stima:					€ 145.705,00

Valore di stima: € 145.705,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
STIMA spese di sanatoria abusi edilizi e smantellamento abusi non sanabili	15000,00	€

Valore finale di stima: € 116.134,50

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 05/08/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
Trattasi di fabbricato residenziale a due piani fuori terra abitativi con cucinino, soggiorno bagno camera e due disimpegni al piano terreno, scala esterna per accedere al piano primo composto da ingresso su corridoio, cucina, due salotti, due camere, un bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi, sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile e cantine al piano interrato con locale caldaia e piccolo cortile interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato e l'area sono inseriti in zona E81 "aree residenziali esistenti di ristrutturazione edilizia (sigla E)" disciplinata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PRGC cui si rimanda integralmente per consultazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60
Trattasi di box auto al piano terreno fronteggiante la strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello
Trattasi di autorimessa interrata fronteggiante la strada pubblica con soprastante giardino pensile accessibile da scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 280, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ed il fabbricato sono inseriti nel vigente PRGC in zona agricola A1 (aree inedificabili) sottoposta a vincolo idrogeologico così come si riscontra dalla tavola N19 e dalle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 116.134,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.134,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	261,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato conservativo discreto, presentando tutti i segni della vetustà tipici dell'epoca costruttiva e della mancanza di una costante manutenzione conservativa degli elementi dell'edificio. Non è stato possibile verificare l'effettivo stato di funzionalità degli impianti presenti.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato residenziale a due piani fuori terra abitativi con cucinino, soggiorno bagno camera e due disimpegni al piano terreno, scala esterna per accedere al piano primo composto da ingresso su corridoio, cucina, due salotti, due camere, un bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi, sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile e cantine al piano interrato con locale caldaia e piccolo cortile interno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.		

Bene N° 2 - Garage

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Vedere bene n. 1.		
Descrizione:	Trattasi di box auto al piano terreno fronteggiante la strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.		

Geom. Fulvio BALLESIO

via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE’ (TO)
 P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
 PEC fulvio.ballesio@geopec.it

**Bene N° 3 - Garage**

Ubicazione:	Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 280, Categoria C2	Superficie	118,30 mq
Stato conservativo:	Il locale patisce il periodo di disuso infatti appare in stato conservativo non particolarmente buono e necessita di interventi manutentivi sia ai serramenti di chiusura che alle finiture.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa interrata fronteggiante la strada pubblica con soprastante giardino pensile accessibile da scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice così come da relazione della Custode Avv. Alessandra Lippi, alla quale si fa riferimento e rimanda integralmente.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,22 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 40823
N° raccolta: 14782
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,22 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 40823
N° raccolta: 14782
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 20/12/2006
Reg. gen. 12109 - Reg. part. 2683
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,22 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 40823
N° raccolta: 14782
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1793 - Reg. part. 1485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente