



TRIBUNALE DI IVREA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Veronese Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 + 155/2023 + 8/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

iscritti non intervenuti



**** *Omissis* ****



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento:	Agenzia delle Entrate
Nota del: 15/02/2023 Numeri: 1260/1047	
Nota del: 07/09/2023 Numeri: 7078/5917	
Nota del: 28/02/2024 Numeri: 1637/1360	

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100% piena proprietà
Ubicazione e destinazione:	<ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9 • Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9 • Bene N° 3 - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9

Dati catastali Bene N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1			A2	U	5,5	85 mq	454,48 €	T-1-2	

Dati catastali Bene N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1	2		C6	2	17	23 mq	61,46 €	T	

Dati catastali Bene N° 3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	5				VIGNET 0	1	97 mq	1,35 €	0,85 €	

LOTTO UNICO - Bene 1 - 2 - 3

Valore di mercato:	€ 114.744,00
Base d'asta:	€ 80.320,80

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde - quota per intero
Comproprietari non eseguiti:	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme
Continuità trascrizione ex art. 567 c.p.c.:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza di iscrizione e trascrizione:	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione:	Occupata da comproprietari eseguiti e figlio (vedasi paragrafo STATO DI OCCUPAZIONE)

NOTE DEL CTU

Sono presenti difformità catastali ed edilizie che necessitano di regolarizzazione, il tutto meglio descritto e valutato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA e DATI CATASTALI.

Sul terreno (Bene n. 3) è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico).

A seguito colloqui intercorso con i consulenti legali delle parti, si è concordato di procedere alla formazione di un lotto unico, in modo tale da limitare i costi di pubblicità.

Sono presenti iscritti non intervenuti.

SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	2
QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI.....	2
SINTESI ACCERTAMENTI	3
note del ctu.....	3
Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	8
Bene N° 3 - TERRENO ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	9
Bene N° 3 - TERRENO ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	9
Bene N° 3 - TERRENO ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	10
Bene N° 3 - TERRENO ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	12
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	14
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9.....	15
Patti.....	15

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

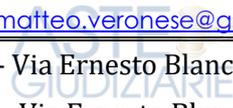
E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	15
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	16
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	17
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	18
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	19
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	21
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	23
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	23

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it



Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	24
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	26
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	26
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 + 155/2023 + 8/2024 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.320,80	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	34
Bene N° 3 - terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	35

INCARICO

In data 08/03/2023, il sottoscritto Geom. Veronese Matteo, con studio in Via San Giuseppe, 42 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email matteo.veronese@live.it, PEC matteo.veronese@geopec.it, Tel. 348 0392258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 09/05/2024, a seguito della riunione operata dal Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 8/2024, con la precedente procedura n. R.G. 9/2023, già riunita alla procedura R.G. 155/2023, si richiedeva l'aggiornamento dell'elaborato peritale.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto).

Tale fabbricato risulta così composto:

- al piano terreno da soggiorno, n. 2 disimpegni, bagno, ingresso su vano scala;
- al piano primo da n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala, balcone su tutto il fronte sud;
- al piano sottotetto da locale unico ad uso sottotetto non abitabile.

Il piano terreno ed il piano primo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo.

Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a sud dell'immobile; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO
BLANCHIETTI 9**

Fabbricato a destinazione autorimessa, attualmente utilizzato come cucina/soggiorno, ma privo di altezza utile abitabile prevista per Legge, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a un piano fuori terra, in aderenza all'abitazione (Bene n. 1), ad ovest della stessa.

Tale fabbricato risulta così composto:

- al piano terreno da vano unico ad uso cucina/soggiorno, un vano ad uso locale caldaia e piccola area pertinenziale posta sui lati sud ed ovest.

Il locale autorimessa (in loco cucina/soggiorno), risulta accessibile tramite porta interna, direttamente dai locali dell'abitazione principale (Bene n. 1), oltre che dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile.

Il locale centrale termica, risulta accessibile dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. (vedasi specifiche area cortilizia comune del Bene n. 1).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come predetto, tale vano risulta licenziato ad uso autorimessa ed allo stato attuale non può essere utilizzato ai fini abitativi, in quanto privo di altezza utile interna prevista per Legge (l'altezza in loco risulta di mt. 2,30, l'altezza utile minima per i locali abitativi ad uso cucina/ soggiorno è di mt. 2,70).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO
BLANCHIETTI 9**

Terreno pertinenziale del fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1 + Bene n. 2), ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9.

Il terreno ha funzione di cortile/piccolo giardino, in parte a prato ed in parte piastrellato, con piantumati piccoli arbusti.

Sul terreno è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico).

Il terreno risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il fabbricato oggetto di stima confina:

- a Nord con strada comunale denominata via E. Blanchietti;
- a Est con il F. 20 n. 235 (fabbricato in aderenza proprietà di terzi);
- a Sud con il F. 20 n. 4 (corte comune a più proprietà);
- a Ovest con F. 20 n. 1 sub. 2 (fabbricato in aderenza stessa prop. oggetto di pignoramento - Bene n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il fabbricato oggetto di stima confina:

- a Nord con strada comunale denominata via E. Blanchietti;
- a Est con il F. 20 n. 1 (fabbricato in aderenza stessa prop. oggetto di pignoramento - Bene n. 1);
- a Sud con il F. 20 n. 4 (corte comune a più proprietà);
- a Ovest con il F. 20 n. 4 (corte comune a più proprietà).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il fabbricato oggetto di stima confina:

- a Nord con il F. 20 n. 4 (corte comune a più proprietà);
- a Est con il F. 20 n. 249 (fabbricato in aderenza proprietà di terzi);
- a Sud con strada comunale denominata vicolo Pozzolo;
- a Ovest con strada comunale denominata via Torino.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	48,75 mq	81,40 mq	1,00	81,40 mq	3,00 m	T
Abitazione P1	51,25 mq	81,40 mq	1,00	81,40 mq	2,80 m	1
Balcone P1	14,25 mq	14,25 mq	0,40	5,70 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	59,00 mq	81,40 mq	0,20	16,28 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				184,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali a disposizione, ricavando da queste le misure mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

La superficie del vano scala è stata calcolata per il 50% della sua superficie al piano terreno e per il 50% della sua superficie al piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,20 mq	27,55 mq	1,00	27,55 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali a disposizione, ricavando da queste le misure mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	T

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E-Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Totale superficie convenzionale:	97,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	97,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superficie, si è utilizzata le superficie indicata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9**

Vedasi nello specifico visure catastali storiche allegate, si riportano in seguito i dati di classamento e di intestazione.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Piano T-1-2
Dal 04/05/1997 al 27/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Piano T-1-2
Dal 27/01/1999 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 22/09/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2

Vi è stata variazioni del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 27/01/1999 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione, variazione di toponomastica del 28/02/2011, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (la rendita in Lire non è stata inserita).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1997 al 04/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1, Sub. 2

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Piano T
Dal 04/05/1997 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 61,46 Piano T
Dal 22/02/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 23 mq Rendita € 61,46 Piano T

Vi è stata variazioni del 20/02/1997 per unità afferente edificata su area di corte, variazione di toponomastica del 28/02/2011, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (la rendita in Lire non è stata inserita).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1981 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 5 Qualità Vigneto Cl. 1 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,85
Dal 22/02/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 5 Qualità Vigneto Cl. 1 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,85

Non vi è corrispondenza nella cronistoria catastale, in quanto vi è errore nel cognome del precedente proprietario e pertanto nel codice fiscale.

Non vi è corrispondenza con il nominativo della **** Omissis **** e pertanto del codice fiscale, in quanto è stata erroneamente indicata la data di nascita.

L'inserimento della corretta intestazione, comporta un costo stimabile in € 200,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 16,00 per bolli.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1			A2	U	5,5	85 mq	454,48 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 07/06/2023, le differenze riguardano la distribuzione interna e alcune altezze interne.

Risulta necessario aggiornare elaborato planimetrico.

Risulta necessario aggiornare la mappa catastale (catasto terreni), in quanto non coerente con quanto rinvenuto in loco (Bene 1 + Bene 2).

Riferimento Catasto terreni: F. 20 n. 1 - qualità: ente urbano - superficie 105 mq. (intero lotto Bene 1 + Bene 2).

La variazione catastale di regolarizzazione ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico, comporta un costo stimabile in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali. La correzione della mappa catastale (catasto terreni), comporta un costo stimabile in € 800,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 200,00 per diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1	2		C6	2	17	23 mq	61,46 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 07/06/2023, le differenze riguardano la destinazione d'uso, l'inserimento della centrale termica, le aperture e le altezze interne.

Risulta necessario aggiornare elaborato planimetrico.

Risulta necessario aggiornare la mappa catastale (catasto terreni), in quanto non coerente con quanto rinvenuto in loco (Bene 1 + Bene 2).

Riferimento Catasto terreni: F. 20 n. 1 - qualità: ente urbano - superficie 105 mq. (intero lotto Bene 1 + Bene 2).

La variazione catastale di regolarizzazione ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico, comporta un costo stimabile in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali. La correzione della mappa catastale (catasto terreni) vedasi Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	5				Vigneto	1	97 mq	1,35 €	0,85 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità catastale indicata in visura e lo stato dei luoghi, in quanto tale bene necessita di accatastamento al catasto fabbricati, in quanto in loco è presente una tettoia.

Nella mappa catastale il terreno è rappresentato totalmente come un fabbricato, ma in loco è solo in parte fabbricato (tettoia) ed in parte terreno, pertanto risulta necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale.

L'accatastamento di regolarizzazione, comporta un costo stimabile in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali.

La correzione della mappa catastale (catasto terreni) vedasi Bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non ci sono patti da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non ci sono patti da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il fabbricato appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il fabbricato appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

La tettoia (non accatastata – vedasi paragrafo specifico) è in pessime condizioni manutentive, il tetto di copertura risulta in parte crollato. Il terreno e la relativa vegetazione risultano mantenuti in buono stato (alla data del sopralluogo).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

L'accesso al fabbricato avviene mediante passaggio su area cortilizia comune (F. 20 n. 4 - corte).

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate ulteriori servitù, né sono emersi usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

L'accesso al fabbricato avviene mediante passaggio su area cortilizia comune (F. 20 n. 4 - corte).

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate ulteriori servitù, né sono emersi usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

L'accesso all'area avviene mediante passaggio su area cortilizia comune (F. 20 n. 4 - corte).

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate ulteriori servitù, né sono emersi usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: struttura portante in pietrame e mattoni e solai in latero-cemento;

Pareti perimetrali: in struttura portante in pietrame e mattoni;

Pareti interne: muratura tradizionale;

Copertura: struttura lignea con manto di copertura in tegole;

Infissi interni: legno pieno o legno e vetro;

Infissi esterni: legno con vetri doppi, alcuni dotati di gelosie in legno;

Pavimenti: al piano terreno: piastrelle in grès; al piano primo: camere in legno, bagno e disimpegno su vano scale in piastrelle in grès;

Rivestimenti: i bagni risultano rivestiti in piastrelle in grès;

Finiture: tutti i locali risultano tinteggiati;

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante;

Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile funzionante;

Impianto di riscaldamento e ACS: riscaldamento e ACS mediante caldaia a condensazione a gas metano, installata esternamente; i terminali di erogazione sono a termosifoni. Al piano terreno, nel locale soggiorno, è presente stufa a legna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: struttura portante parte in pietrame e mattoni e parte in muratura tradizionale;

Pareti perimetrali: muratura tradizionale;

Copertura: struttura lignea con manto di copertura in tegole;

Infissi esterni: legno con vetri doppi, con gelosie in legno;

Pavimenti: piastrelle in grès;

Rivestimenti: parte del locale risultana rivestito in piastrelle in grès;

Finiture: tinteggiatura;

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante;

Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile funzionante;

Impianto di riscaldamento e ACS: collegato all'impianto dell'abitazione (vedasi Bene n. 1), inoltre è presente stufa a legna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

La tettoia presente in loco ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: pilastri in muratura e muratura (recinzione);

Copertura: struttura lignea con manto di copertura in coppi (in parte sostenuta dalla muratura di recinzione);

Parte dell'area risulta piastrellata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

L'unità immobiliare risulta occupata da:

- **** Omissis ****- comproprietario esecutato;
- **** Omissis **** - comproprietario esecutato;
- **** Omissis ****- figlio esecutati.

Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

L'unità immobiliare risulta occupata da:

- **** Omissis ****- comproprietario esecutato;
- **** Omissis **** - comproprietario esecutato;
- **** Omissis ****- figlio esecutati.

Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

Il terreno risulta occupato da:

- **** Omissis ****- comproprietario esecutato;
- **** Omissis **** - comproprietario esecutato;
- **** Omissis ****- figlio esecutati.

Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/02/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Sicignano Mario	22/02/1999	32565	11930
		Trascrizione			

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E-Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ivrea	10/03/1999	1820	1448
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Torino	08/03/1999	006835	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sicignano Mario	22/02/1999	32565	11930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	10/03/1999	1820	1448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	08/03/1999	006835	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1999 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sicignano Mario	22/02/1999	32565	11930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	10/03/1999	1820	1448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	08/03/1999	006835	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 09/08/2007
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1876
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Rinaudo Giovanni
Data: 01/08/2007
N° repertorio: 20497
N° raccolta: 11280

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 15/02/2023

Reg. gen. 1260 - Reg. part. 1047

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione sono a carico della procedura e verranno determinate dall'ufficio competente
L'onere presunto di cancellazione, consiste, per ogni annotamento, in quanto di seguito riportato:

- € 294,00 cancellazione pignoramento;

- € 35,00 cancellazione ipoteca volontaria;

- € 59,00 bolli;

- 0,50% importo capitale ipoteca (relativamente alle ipoteche giudiziali).

A tali importi vanno aggiunti € 500,00 oltre a oneri di Legge per le spese tecniche di stesura delle pratiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino il 09/08/2007

Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1876

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Rinaudo Giovanni

Data: 01/08/2007

N° repertorio: 20497

N° raccolta: 11280

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 15/02/2023

Reg. gen. 1260 - Reg. part. 1047

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedasi Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedasi Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi.

In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi.

In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi.

In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).

Il tutto come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 7/24 allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

In data 26/04/2023 si è richiesto elenco ed estratti pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del Comune di Orio C.se, relative all'immobile in oggetto.

Dai controlli effettuati all'Ufficio Tecnico, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione 12/A/81 del 09/07/1981, per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato di civile abitazione e costruzione di servizio igienico.
- Autorizzazione 6/A/89 dell'anno 1989, per lavori di ristrutturazione tetto.
- Comunicazione di inizio attività ai sensi della Legge 662 e successiva Legge 135/97, prot. 3268 del 14/11/1998 (PE n. 18/IA), per modifica interna consistente nella trasformazione di un locale ripostiglio in servizio igienico.
- Denuncia di inizio attività (DIA), prot. 3373 del 12/12/2001 (PE n. 17/1A/2001), per opere di risanamento conservativo, quali ripristino e risanamento della facciate e miglioramento funzionale ed igienico-sanitario.

Non si è reperita alcuna pratica strutturale.

Non si è reperita alcuna pratica/richiesta di abitabilità/agibilità del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, sono emerse le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate:

- al piano primo, è stato rimosso il tramezzo di divisione tra il disimpegno antistante il bagno e la camera, rappresentato nell' Autorizzazione 12/A/81 del 09/07/1981.
- al piano terreno, il locale cucina è attualmente utilizzato come disimpegno e la camera come soggiorno, inoltre è stato rimosso il tramezzo tra il disimpegno antistante il bagno ed il locale cucina (ora disimpegno), il tutto difforme rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia prot. 3268 del 14/11/1998 (PE n. 18/IA).

I lavori previsti nella Denuncia di inizio attività (DIA), prot. 3373 del 12/12/2001 (PE n. 17/1A/2001), non sono mai stati realizzati

Si è provveduto a consultare gli strumenti urbanistici comunali e a richiedere delucidazioni all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto è stato possibile accertare, le difformità riscontrate risulterebbero sanabili come di seguito indicato:

- presentazione di pratica edilizia consistente in Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA in sanatoria), come previsto dal D.P.R. 380/01 e smi, che comporterà una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre a diritti comunali.

Le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, per opere difformi, è stimabile in € 2.500,00 oltre oneri di Legge, diritti comunali e sanzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

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

In data 26/04/2023 si è richiesto elenco ed estratti pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del Comune di Orio C.se, relative all'immobile in oggetto.

Dai controlli effettuati all'Ufficio Tecnico, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 20/92 del 31/10/1992 (PE n. 23/C/1992), per costruzione basso fabbricato ad uso autorimessa.

Non si è reperita alcuna pratica strutturale.

Non si è reperita alcuna pratica/richiesta di abitabilità/agibilità del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, sono emerse le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate:

- la destinazione d'uso licenziata è autorimessa, in loco utilizzata come cucina/soggiorno;
- l'apertura licenziata risulta un portone carrabile, in loco sono presenti n. 2 vani finestra e n. 1 vano porta;
- è presente locale caldaia, limitrofo al locale autorimessa (ora cucina/soggiorno), sul lato ovest, avente dimensioni di mt. 1,10 x 1,60 - H. media mt. 1,80.

Si è provveduto a consultare gli strumenti urbanistici comunali e a richiedere delucidazioni all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto è stato possibile accertare, le difformità riscontrate risulterebbero sanabili come di seguito indicato:

- per quanto riguarda la destinazione d'uso, tale non risulta sanabile, in quanto il locale è privo di altezza utile minima prevista per Legge, pertanto va riportata ad una destinazione non abitativa (loc. di sgombero, ripostiglio, ecc), che non può essere autorimessa in quanto priva di accesso carrabile.
- per quanto riguarda le aperture ed il locale caldaia, sarà necessario presentare pratica edilizia consistente in Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA in sanatoria), come previsto dal D.P.R. 380/01 e smi, che comporterà una sanzione pecuniaria pari a:
sanzione pari al doppio del costo di costruzione con un minimo di € 516,00, oltre al doppio del valore della costruzione, in quanto ricadente in vincolo paesaggistico, oltre a diritti comunali.

Vista la criticità dell'intervento, la procedura sopra descritta risulta indicativa, in quanto la pratica dovrà essere valutata e discussa con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, per opere difformi, è stimabile in € 4.500,00 oltre oneri di Legge, diritti comunali e sanzioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Come già predetto, su tale terreno è stata edificata tettoia.

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

In data 26/04/2023 si è richiesto elenco ed estratti pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del Comune di Orio C.se, relative all'immobile in oggetto.

Dai controlli effettuati all'Ufficio Tecnico, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 12/03 del 05/08/2004 (PE n. 17/PC/03), per realizzazione basso fabbricato uso legnaia a pertinenza dell'abitazione.

Dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, sono emerse le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate:

- premesso che il bene è in pessime condizioni manutentive, in parte crollato, pertanto non di facile rilevazione, non vi è corrispondenza tra i dimensionamenti presenti nella pratica edilizia rispetto a quelli rilevati in loco.

Si è provveduto a consultare gli strumenti urbanistici comunali e a richiedere delucidazioni all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto è stato possibile accertare, le difformità riscontrate risulterebbero sanabili come di seguito indicato: tali verrebbero inserite nella scia in sanatoria da presentare per il Bene n. 2. Vedasi Bene n. 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

Si precisa, come già indicato in precedenza, che il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a sud dell'immobile; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio (non automatizzati), comuni con altre proprietà.

Si ritiene pertanto che eventuali oneri di sistemazione dell'accesso, del cancello e della corte comune, siano a carico di tutti gli utilizzatori dell'area.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

Vedasi Bene n. 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile presente in loco (tettoia) non è parte di un condominio.

Si precisa, come già indicato in precedenza, che l'area risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a nord dell'area; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio (non automatizzati), comuni con altre proprietà.

Si ritiene pertanto che eventuali oneri di sistemazione dell'accesso, del cancello e della corte comune, siano a carico di tutti gli utilizzatori dell'area.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A seguito colloqui intercorso con i consulenti legali delle parti, si è concordato di procedere alla formazione di un lotto unico, in modo tale da limitare i costi di pubblicità.

La valutazione dei beni pignorati è stata eseguita mediante metodo di stima cd. "metodo del confronto di mercato", tale procedimento consiste nell'attribuire il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni simili per ubicazione, caratteristiche, ecc., di recente contrattazione, tale procedura permette di ricavare un valore stimato al metro quadrato, valore che sarà successivamente rettificato per eventuali variabili dovute allo specifico caso.

Tali variabili consistono in:

- ubicazione dell'immobile, consistenza, destinazione d'uso, tipologia ed epoca della costruzione, stato di manutenzione e conservazione, tipologia di finiture ed impianti.
- per i terreni: ubicazione, consistenza, morfologia, qualità, facilità di raggiungimento.

Si è tenuto inoltre conto delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, unitamente 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 ed ai terreni oggetto della stima.

Si precisa che nel valore a metro quadro indicato nel Bene n. 3, si è anche considerata la tettoia presente in loco.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto). Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da soggiorno, n. 2 disimpegni, bagno, ingresso su vano scala; - al piano primo da n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala, balcone su tutto il fronte sud; - al piano sottotetto da locale unico ad uso sottotetto non abitabile. Il piano terreno ed il piano primo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a sud dell'immobile; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 101.629,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
Fabbricato a destinazione autorimessa, attualmente utilizzato come cucina/soggiorno, ma privo di altezza utile abitabile prevista per Legge, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a un piano fuori

terra, in aderenza all'abitazione (Bene n. 1), ad ovest della stessa. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da vano unico ad uso cucina/soggiorno, un vano ad uso locale caldaia e piccola area pertinenziale posta sui lati sud ed ovest. Il locale autorimessa (in loco cucina/soggiorno), risulta accessibile tramite porta interna, direttamente dai locali dell'abitazione principale (Bene n. 1), oltre che dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. Il locale centrale termica, risulta accessibile dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. (vedasi specifiche area cortilizia comune del Bene n. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.265,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9

Terreno pertinenziale del fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1 + Bene n. 2), ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9. Il terreno ha funzione di cortile/piccolo giardino, in parte a prato ed in parte piastrellato, con piantumati piccoli arbusti. Sul terreno è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico). Il terreno risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 5, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	184,78 mq	550,00 €/mq	€ 101.629,00	100,00%	€ 101.629,00
Bene N° 2 - Garage Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	27,55 mq	300,00 €/mq	€ 8.265,00	100,00%	€ 8.265,00
Bene N° 3 - Terreno Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9	97,00 mq.	50,00 €/mq	€ 4.850,00	100,00%	€ 4.850,00
Valore di stima:					€ 114.744,00

Valore di stima: € 114.744,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto alla natura esecutiva della vendita	10,00	%
Abbattimento forfettario dovuto da oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.320,80**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Sono presenti difformità catastali ed edilizie che necessitano di regolarizzazione, il tutto meglio descritto e valutato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA e DATI CATASTALI.

Sul terreno (Bene n. 3) è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico).

Sono presenti iscritti non intervenuti.

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.

Rivarolo Canavese, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Veronese Matteo

ELENCO ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Schede catastali
3. Estratto di mappa
4. Documentazione fotografica
5. Certificati civili
6. Certificati di ispezione ipotecaria
7. Atti di provenienza
8. Estratti pratiche edilizie significative
9. Cdu
10. Prova di trasmissione alle parti della relazione peritale ed allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto). Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da soggiorno, n. 2 disimpegni, bagno, ingresso su vano scala; - al piano primo da n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala, balcone su tutto il fronte sud; - al piano sottotetto da locale unico ad uso sottotetto non abitabile. Il piano terreno ed il piano primo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a sud dell'immobile; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi. In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
Fabbricato a destinazione autorimessa, attualmente utilizzato come cucina/soggiorno, ma privo di altezza utile abitabile prevista per Legge, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a un piano fuori terra, in aderenza all'abitazione (Bene n. 1), ad ovest della stessa. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da vano unico ad uso cucina/soggiorno, un vano ad uso locale caldaia e piccola area pertinenziale posta sui lati sud ed ovest. Il locale autorimessa (in loco cucina/soggiorno), risulta accessibile tramite porta interna, direttamente dai locali dell'abitazione principale (Bene n. 1), oltre che dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. Il locale centrale termica, risulta accessibile dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. (vedasi specifiche area cortilizia comune del Bene n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi. In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9
Terreno pertinenziale del fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1 + Bene n. 2), ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9. Il terreno ha funzione di cortile/piccolo giardino, in parte a prato ed in parte piastrellato, con piantumati piccoli arbusti. Sul terreno è stato edificato fabbricato ad uso

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it - PEC matteo.veronese@geopec.it

tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico). Il terreno risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 5, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi. In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto). Il tutto come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 7/24 allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 80.320,80

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 + 155/2023 + 8/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.320,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Categoria A2	Superficie	184,78 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto). Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da soggiorno, n. 2 disimpegni, bagno, ingresso su vano scala; - al piano primo da n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala, balcone su tutto il fronte sud; - al piano sottotetto da locale unico ad uso sottotetto non abitabile. Il piano terreno ed il piano primo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune posta a sud dell'immobile; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. L'unità immobiliare risulta occupata da: - **** Omissis ****- comproprietario esecutato; - **** Omissis **** - comproprietario esecutato; - **** Omissis ****- figlio esecutato. Informazioni desunte durante il sopralluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	27,55 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	Fabbricato a destinazione autorimessa, attualmente utilizzato come cucina/soggiorno, ma privo di altezza utile abitabile prevista per Legge, ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9, a un piano fuori terra, in aderenza all'abitazione (Bene n. 1), ad ovest della stessa. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano terreno da vano unico ad uso cucina/soggiorno, un vano ad uso locale caldaia e piccola area pertinenziale posta sui lati sud ed ovest. Il locale autorimessa (in loco cucina/soggiorno), risulta accessibile tramite porta interna, direttamente dai locali dell'abitazione principale (Bene n. 1), oltre che dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. Il locale centrale termica, risulta accessibile dall'area cortilizia comune posta a sud dell'immobile. (vedasi specifiche area cortilizia comune del Benen n. 1).		

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. L'unità immobiliare risulta occupata da: - **** Omissis ****- comproprietario esecutato; - **** Omissis **** - comproprietario esecutato; - **** Omissis ****- figlio esecutati. Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 5, Qualità Vigneto.	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	La tettoia (non accatastata - vedasi paragrafo specifico) è in pessime condizioni manutentive, il tetto di copertura risulta in parte crollato. Il terreno e la relativa vegetazione risultano mantenuti in buono stato (alla data del sopraluogo).		
Descrizione:	Terreno ubicato a Orio Canavese (TO) - Via Ernesto Blanchietti 9 Terreno pertinenziale del fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1 + Bene n. 2), ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Ernesto Blanchietti n. 9. Il terreno ha funzione di cortile/piccolo giardino, in parte a prato ed in parte piastrellato, con piantumati piccoli arbusti. Sul terreno è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive. Tale non risulta accatastata (vedasi paragrafo specifico). Il terreno risulta accessibile direttamente da area cortilizia comune; l'area cortilizia comune risulta accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. Il terreno risulta occupato da: - **** Omissis ****- comproprietario esecutato; - **** Omissis **** - comproprietario esecutato; - **** Omissis ****- figlio esecutati. Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

33 di 36

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 09/08/2007
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1876
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Rinaudo Giovanni
Data: 01/08/2007
N° repertorio: 20497
N° raccolta: 11280

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 15/02/2023
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 1047
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 07/09/2023
Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 28/02/2024
Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 09/08/2007
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1876
Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Rinaudo Giovanni
Data: 01/08/2007
N° repertorio: 20497
N° raccolta: 11280

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 15/02/2023
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 1047

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023
Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024
Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ORIO CANAVESE (TO) - VIA ERNESTO BLANCHIETTI 9

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024
Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023
Reg. gen. 7078 - Reg. part. 5917

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 28/02/2024



Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1360

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

