

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	6
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	7
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	7
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	8
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	9
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	11
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	13
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	14
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	14
Patti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	15
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	15
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	16
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	17
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	18
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	18
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	20
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12.....	22



Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	25
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	26
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	27
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	29
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	30
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	31
Stima / Formazione lotti	31
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.600,00	37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Bocchietti Pier Luigi, con studio in Via Roma, 32 - 10010 - San Martino Canavese (TO), email studio.bocchietti@gmail.com, PEC pierluigi.bocchietti@geopec.it, Tel. 0125 640 770, Fax 0125 640 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12 (Coord. Geografiche: 45.231224-7.873865)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Montanaro(TO), paese del basso Canavese di circa 5.000 abitanti comprensivo della Frazione Pogliani, su una superficie di 20,90 Kmq. posto ad una quota media di 200 metri su livello del mare. Il territorio è pianeggiante, attraversato dal Torrente Orco, confina con i Comuni di Foglizzo, San Benigno Canavese, Chivasso e Caluso. Dista circa Km. 30 da Torino e circa Km. 26 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è bel collegato sia dalla ferrovia Torino-Aosta sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Da Chivasso, a circa 7,00 Km si trova il casello dell'autostrada A/4 Torino - Milano mentre da S.Giorgio Canavese a circa 12,00 Km di entra della A/5 Torino -Aosta. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo che comprende le scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado. Inoltre esiste l'asilo nido, l'ufficio postale, la stazione Carabinieri, la farmacia, la banca, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive.

Nella fattispecie il fabbricato oggetto di pignoramento, si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica.

Il corpo di fabbrica principale comprende la parte abitativa costituita, al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia, piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. Attualmente la cucina e il soggiorno sono inabitabili, puntellati perche sono stati effettuati lavori di consolidamento, mentre nella camera adiacente si utilizza una zona come angolo cottura. Al piano primo si trovano tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile; anche in questo caso le due camere verso strada, corrispondenti a quelle sottostanti, non sono utilizzabili in quanto sono state oggetto dei predetti lavori di consolidamento.

Alla presente unità immobiliare fa parte anche il locale di sgombero sito al piano terreno del corpo di fabbrica posto nel cortile antistante, con annesso piccolo rispostiglio esterno.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Trattasi di vano ad uso box all'interno della medesima proprietà, ubicato al piano terra lato est del corpo di fabbrica minore sito nel cortile interno, adiacente il vano sgombero, accessibile dal cortile medesimo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Questa parte pignorata descritto come Ente Comune o Ente Urbano, individuata con foglio 22 n. 235 sub.1 (area pertinenziale nell'atto notarile del 02.12.2210) consiste nel bene comune non censibile quale pertinenza dei beni n1 e n.2 del medesimo fabbricato, costituito dalla corte comune interna recintata come identificato nell'alaborato planimetrico, accessibile dalla strada pubblica.

Si rileva inoltre che tale l'area pertinenziale, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa catastale, comprende anche una porzione di area esterna posta a sud soggetta a passaggio a favore di terzi e di una piccola striscia a nord della casa.

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 Montanaro (TO) - Via Statuto n.12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Si segnala che nella relazione notarile 05/02/2024 come ultimo titolo di provenienza ventennale viene indicato come giusto e legittimi titoli anteriore al 1957.

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria di Torino 2 sono stati rilevati le provenienze effettive e indicate nel relativo paragrafo "provenienza ventennale"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Si segnala che nella relazione notarile 05/02/2024 come ultimo titolo di provenienza ventennale viene indicato come giusto e legittimi titoli anteriore al 1957.

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria di Torino 2 sono stati rilevati le provenienze effettive e indicate nel relativo paragrafo "provenienza ventennale"

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Si segnala che nella relazione notarile 05/02/2024 come ultimo titolo di provenienza ventennale viene indicato come giusto e legittimi titoli anteriore al 1957.

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria di Torino 2 sono stati rilevati le provenienze effettive e indicate nel relativo paragrafo "provenienza ventennale"

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

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 MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

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 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

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.

A parte la titolarità del bene quale pertinenza, si precisa che esso, essendo un bene comune non censibile NON ha intestazione catastale e pertanto non può essere volturato.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

la proprietà confina a est con la Via Statuto, a sud con il mappale n.418 a ovest con la particella n. 744 a nord con la particella 282.

L'unità immobiliare confina est con la Via Statuto a sud con la corte comune sub. 1 con la restante parte di area libera uso strada privata e il box sub. 3 e a ovest con la particella n. 744 a nord con la particella 282.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

la proprietà confina a est con la Via Statuto, a sud con il mappale n.418 a ovest con la particella n. 744 a nord con la particella 282.

L'unità immobiliare confina est con la Via Statuto a sud con l'area libera ad uso strada privata sub. 1 a ovest con



il sub. 2 a nord con la corte comune sub.1.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

la proprietà confina a est con la Via Statuto, a sud con il mappale n.418 a ovest con la particella n. 744 a nord con la particella 282.

L'area comune confina est con la Via Statuto a sud con il sub. 2 , sub. 3 e la particella n. 418 a ovest con la particella n. 744 a nord con la particella 282.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	60,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
locale di sgombero	29,00 mq	32,00 mq	0,33	10,56 mq	3,85 m	T
ripostiglio	1,00 mq	1,60 mq	0,2	0,32 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				178,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,61 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile e aree esterne	182,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,00 mq		

Trattasi di bene comune non censibile ad uso corte e aree di pertinenza dei BENI n. 1 e N.2, come indicate nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare ar censita con foglio 22 n. 235-236-580; con divisione del 13/12/2001 Pratica n. 749068 in atti dal 13/12/2001 DIVISIONE (n. 25122.1/2001) assume l'attuale identificativo foglio 22 n. 235 sub. 2 - n data 09/11/2015 viene inserita la superficie catastale (Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/2001, prot. n. 000749068)

Dall'elaborato planimetrico si evince il foglio 22 n.235 sub. 1 quale CORTE comune -NON E' PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE - per cui occorre provvedere al suo inserimento.

Per quanto riguarda il catasto terreni, all'impianto meccanografico del 01/09/1977 risulta la particella foglio 22 n. 235 di mq. 151 come FABBRICATO RURALE - Con Variazione del 03/12/2001 Pratica n. 584056 in atti dal 03/12/2001 (n. 63842.1/2001) la prticella diventa ENTE URBANO DI mq. 330,00 accorpendo anche la particella foglio 22 n. 236 di mq. 179.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1987 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235-236-580 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 1,00
Dal 13/12/2001 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 106,08 Piano T Graffato NO
Dal 02/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 106,08 Piano T Graffato NO
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Superficie catastale 31 mq Rendita € 106,08 Piano T Graffato NO

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare era censita con foglio 22 n. 235-236-580; con divisione del del 13/12/2001 Pratica n. 749068 in atti dal 13/12/2001 DIVISIONE (n. 25122.1/2001) assume l'attuale identificativo foglio 22 n. 235 sub. 2 - n data 09/11/2015 viene inserita la superficie catastale (Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/2001, prot. n. 000749068)

Come già indicato, dall'elaborato planimetrico si evince il foglio 22 n.235 sub. 1 quale CORTE comune -NON E' PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE-per cui occorre provvedere al suo inserimento.

Per quanto riguarda il catasto terreni, all'impianto meccanografico del 01/09/1977 risulta la particella foglio 22 n. 235 di mq. 151 come FABBRICATO RURALE - Con Variazione del 03/12/2001 Pratica n. 584056 in atti dal 03/12/2001 (n. 63842.1/2001) la particella diventa ENTE URBANO DI mq. 330,00 accorpando anche il mappale foglio 22 n. 236 di mq. 179.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1987 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235 Categoria EU
Dal 13/12/2001 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 1 Categoria EU
Dal 02/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 1 Categoria EU
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 235, Sub. 1 Categoria EU

SI PRECISA CHE LA TALE PARTICELLA, INDICATA NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 02/12/2010 COME FOGLIO 22 N. 235 SUB. 1, AREa PERTINENZIALE, COME GIA' INDICATO NEI PRECEDENTI BENI, NON E' INSERITA IN BANCA DATI CATASTALE E PERTANTO I DATI SOPRA ESPOSTI SONO STATI RICAVATI DALLA PROVENIENZA. Trattasi di bene comune non censibile, che sono privi di intestazione catastale e non volturabili.

Per quanto riguarda il catasto terreni, come per i precedenti beni, all'impianto meccanografico del 01/09/1977 l'intera particella foglio 22 n. 235 di mq. 151 era censita come FABBRICATO RURALE - Con Variazione del 03/12/2001 Pratica n. 584056 in atti dal 03/12/2001 (n. 63842.1/2001) la particella diventa ENTE URBANO DI mq. 330,00 accorpando anche il mappale foglio 22 n. 236 di mq. 179.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	235	2		A3	2	8.0	168 mq	388,38 €	T-1	NO

A seguito del sopralluogo effettuato il 10/04/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati.

Si rileva che il bene comune non censibile identificato nell'elaborato planimetrico come sub. 1 NON è presente in banca dati per cui occorre provvedere al suo inserimento.

Inoltre si segnala che sulle altre porzioni di bene comune non censibile come l'area esterna a sud, utilizzata come passaggio carraio e pedonale a favore di terzi, e la piccola striscia a nord, indicate nell'elaborato planimetrico, non risulta indicato il subalterno, quest'ultima infine, pur essendo l'elaborato planimetrico indicativo è più piccola di quanto indicato nella mappa catastale.

Per l'aggiornamento catastale si prevede una spesa stimata in €.450,00- compreso diritti e oneri di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	22	235	3		C6	2	26	31 mq	106,08 €	T	NO

A seguito del sopralluogo effettuato il 10/04/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati.

Si richiama quanto indicato nel bene N.1 cioè, nella banca dati catastale NON è presente il BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB. 1 quale CORTE per cui occorre provvedere al suo inserimento.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	22	235	1	EU	ASTE GIUDIZIARIE	e			

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 10/04/2024, lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato planimetrico. Come già indicato, si rileva che nella banca dati catastale NON è presente il BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB. 1 per cui occorre provvedere al suo inserimento, pur tenendo conto che i beni comuni non censibili non hanno intestazione e non vengono volturati.

Nell'elaborato planimetrico sono indicate altre porzioni di bene comune non censibile costituite dall'area esterna a sud, utilizzata come passaggio carraio e pedonale a favore di terzi, e una piccola striscia a nord della casa, prive di subalterno, quest'ultima più piccola rispetto alla mappa catastale, tenendo conto che l'elaborato planimetrico è indicativo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Come già indicato, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, e la stessa risulta completa e integrata con l'indicazione dei titoli ventennali, pertanto vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Montanaro solo l'esecutato **** Omissis **** è residente nell'abitazione oggetto di pignoramento mentre **** Omissis **** è residente in altro fabbricato non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Come già indicato, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, e la stessa risulta completa e integrata con l'indicazione dei titoli ventennali, pertanto vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Montanaro solo l'esecutato **** Omissis **** è residente nei beni oggetto di pignoramento mentre **** Omissis **** è residente in altro fabbricato non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Come già indicato, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, e la stessa risulta completa e integrata con l'indicazione dei titoli ventennali, pertanto vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Montanaro solo l'esecutato **** Omissis **** è residente nell'abitazione oggetto di pignoramento mentre **** Omissis **** è residente in altro fabbricato non oggetto di

pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive di ogni genere, con particolare riferimento alle condizioni generali di manutenzione e stato di fatto degli impianti come indicato nell'atto di compravendita del 02.12.2010.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive di ogni genere, con particolare riferimento alle condizioni generali di manutenzione e stato di fatto degli impianti come indicato nell'atto di compravendita del 02.12.2010.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive di ogni genere, come da provenienze.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Per quanto riguarda la parte ovest dove si trova la camera al piano terra, vano caldaia, disimpegno con scala a chiocciola, la corrispondente camera e bagno al piano primo, le condizioni sono normali, mentre per la restante parte della casa costituita dalle altre due camere al piano terra, e quelle corrispondenti al piano primo, sono pessime, prive di impianti e finiture, inabitabili, con la presenza di puntelli nelle volte al piano terra a seguito dei lavori effettuati.

Già nell'atto di compravendita del 02/12/20210 si cita, con particolare riferimento alle condizioni generali di manutenzione l'immobile e lo stato di fatto degli impianti, che la venditrice, pur garantendo la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione non assume alcun obbligo di adeguamento alla normativa eventualmente sopravvenuta.

Il ripostiglio posto nel corpo di fabbrica antistante, nonostante la vetustà, si trova in sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene, per quanto riguarda il cortile, si trova in cattivo stato di conservazione a causa della vetusta e sconnessa pavimentazione, il resto in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Le parti comuni alla casa sono costituite dai beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico al foglio 22 n. 235 sub.1, (oggetto del BENE N.3) come citato, NON presente in banca dati catastale.

Come già segnalato, al bene comune non censibile, oltre alla corte fanno parte anche la striscia di terreno esterna posta a sud utilizzata come passaggio a favore di terzi e la piccola striscia a nord della casa, indicate nell'elaborato planimetrico ma prive di identificativo catastale.

Si segnala comunque che l'elaborato planimetrico ha fini indicativi e i beni comuni non sono volturati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Le parti comuni alla casa sono costituite dai beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico al foglio 22 n. 235 sub.1, (oggetto del BENE N.3 nella presente perizia) come citato, NON inserito in banca dati catastale.

Come già segnalato, al bene comune non censibile, oltre alla corte fanno parte anche la striscia di terreno esterna posta a sud utilizzata come passaggio a favore di terzi e la piccola striscia a nord della casa, indicate nell'elaborato planimetrico ma prive di identificativo catastale.

Si segnala comunque che l'elaborato planimetrico ha fini indicativi e i beni comuni non sono volturati

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il presente bene è egli stesso bene comune non censibile quale pertinenza dei beni N.1 e n.2 della presente perizia, come da elaborato planimetrico, ma NON presente in visura catastale.

Come già segnalato, al bene comune non censibile, oltre alla corte fanno parte anche la striscia di terreno esterna posta a sud utilizzata come passaggio a favore di terzi e la piccola striscia a nord della casa, indicate nell'elaborato planimetrico ma prive di identificativo catastale.

Si segnala comunque che l'elaborato planimetrico ha fini indicativi e i beni comuni non sono volturati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Nell'atto di provenienza del 02.12.2010 si cita che l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutto gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere compreso le condizioni generali già citate.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Nell'atto di provenienza del 02.12.2010 si cita che l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutto gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere compreso le condizioni generali già citate.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Nell'atto di provenienza del 02.12.2010 si cita che l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutto gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere compreso le condizioni generali già citate.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

La casa presenta veduta libera su tre lati con maggior esposizione a sud verso il cortile.

La struttura portante è in muratura/pietra con alcune parti dove sono stati inseriti dei pilastri in cemento armato.

Struttura orizzontale: volte in muratura - solai in latero/cemento; Balconi in cemento con modiglioni e ringhiera in ferro. Copertura con tetto in legno a due falde e manto in coppi.

Tramezze interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate - parte di muratura portante interna in pietra/mattoni;

Nella parte est finiture e intonaco fatiscente.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica solo nella parte ovest della casa, il resto inesistente o fatiscente.

Serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetri semplici e avvolgibili in plastica solo su una parte - sulla parte est inesistenti o fatiscenti.

Le porte interne in legno tamburato di vecchia fattura.

Scala interna a chiocciola in ferro e scala esterna in muratura coperta con struttura in ferro e lastre in plastica.

Facciate con intonaco vetusto, in pessimo stato, scrostato, con tinteggiatura solo verso il cortile.

Impianti: esiste impianto di riscaldamento costituito da una vecchia caldaia a gas-metano NON funzionante, con annessi radiatori in ghisa, ora il riscaldamento, per la parte di casa utilizzabile avviene tramite una stufa a legna.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da altra piccola caldaia a gas-metano

Impianto elettrico sottotraccia di vecchia fattura con contatore Enel autonomo solo nella parte abitata della casa, inesistente sulla restante parte.

L'acquedotto allacciato alla rete pubblica;

Lo scarico delle acque domestiche avviene attraverso fossa biologica senza allacciamento alla rete pubblica.

Presente attacco impianto televisivo.

La casa è comprensiva di corte comune con le altre unità dello stesso fabbricato, pavimentata con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo e lastre in cemento in cattive condizioni, delimitata da recinzione in muratura con cancello carraio in ferro sulla strada pubblica;

Per quanto riguarda il ripostiglio, esso si trova nel fabbricato in fondo al cortile, costituito da una muratura portante al grezzo con parziale intonaco vetusto; tetto in legno a vista a due falde e manto in coppi; pavimento

in battuto di cemento; privo di finiture.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il box, facente parte del corpo di fabbrica in fondo al cortile, presenta tre lati liberi con esposizione principale a sud verso il cortile dove si trova l'ingresso.

La struttura portante è in muratura con parti in cemento armato.

Struttura orizzontale: solaio in latero/cemento.

Copertura con tetto in legno a due falde e manto in coppi.

Pareti interne intonacate.

Pavimento in battuto di cemento.

Portone di vecchia fattura in ferro a due ante, finestre in metallo vetuste.

Facciate al rustico con parti di intonaco fatiscente, tinteggiata solo verso il cortile.

Illuminazione interna sottotraccia.

Stessa corte comune con le altre unità descritte ai beni precedenti.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il presente bene, è costituito dalla corte interna quale bene comune non censibile, pavimentata con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo e lastre in cemento in cattive condizioni, delimitato da recinzione in muratura con cancello carraio in ferro sulla strada pubblica, oltre ad una porzione esterna posta a sud bitumata, utilizzata come passaggio privato di terzi e una piccola striscia di terreno a nord della casa.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12**

Il bene è occupato **** Omissis ****

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene è utilizzato **** Omissis ****

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Il bene è utilizzato **** Omissis ****

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1928 al 10/08/1931	**** Omissis ****	pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giordano Giuseppe	14/10/1928	434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	22/10/1928	14889	12966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/1931 al 31/01/2010	**** Omissis ****	successione di Ferreri Carolina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	12/01/1932		358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2010 al 02/12/2010	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	31636	49422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di TORINO 2	08/11/2010	513	9990
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	3166	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	31665	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14/10/1928 al 10/08/1931	**** Omissis ****	pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giordano Giuseppe	14/10/1928	434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	22/10/1928	14889	12966
		Registrazione			
Dal 10/08/1931 al 31/01/2010	**** Omissis ****	successione di Ferreri Carolina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	12/01/1932		358
		Registrazione			
Dal 31/01/2010 al 02/12/2010	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	31636	49422
		Registrazione			
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	09/12/2010	31665	

		Torino 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	3166	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 14/10/1928 al 10/08/1931	**** Omissis ****	pubblicazione testamento		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Giordano Giuseppe	14/10/1928	434
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Torino 3	22/10/1928	14889
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 10/08/1931 al	**** Omissis ****			
		successione di Ferreri Carolina		

31/01/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1931		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	12/01/1932		358
		Registrazione			
Dal 31/01/2010 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2010		
		Trascrizione			
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	31636	49422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di TORINO 2	08/11/2010	513	9990
		compravendita			
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	31665	
		Registrazione			
Dal 02/12/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		motaio Antonio FORNI	02/12/2010	99155	46863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	09/12/2010	3166	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Torino2 il 09/12/2010
Reg. gen. 49453 - Reg. part. 10405
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Antonio F
Data: 02/12/2010
N° repertorio: 99156
N° raccolta: 46864

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1754
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino2 il 09/12/2010

Reg. gen. 49453 - Reg. part. 10405

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: notaio Antonio F

Data: 02/12/2010

N° repertorio: 99156

N° raccolta: 46864

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1754

Quota: 1/1

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

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

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla



presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Torino2 il 09/12/2010
Reg. gen. 49453 - Reg. part. 10405
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Antonio F
Data: 02/12/2010
N° repertorio: 99156
N° raccolta: 46864

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1754
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0164-0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazione del G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazione del G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0164-0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazione del G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

Per quanto riguarda l'abitazione è stato rilevato il Nulla osta rilasciato dal Sindaco in data 18/05/1968 n.98/1968 su istanza del 11/05/1968 prot. 913 di **** Omissis ****

Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Montanaro in data 04/02/1970 n. 98/1968 su istanza in data 29/01/1970 da **** Omissis ****

D.I.A. in data 08/07/1996 prot.6424 per rifacimento tetto;

D.I.A. in data 18/09/1996 prot.8373 in variante alla DIA precedente per manutenzione straordinaria della copertura, con relativo certificato di collaudo presentato in data 13/01/1999 prot. 351

Le seguenti pratiche riguardano le pertinenze ad uso sgombero e box:

Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 20/11/1972 n. 820 alla **** Omissis **** per sistemazione di locale di deposito in tettoia preesistente -istanza del 13/10/1972 prot. 4725

Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 30/04/1986 prot. 4072 da **** Omissis **** con Mod. C.e Mod. R progressivo n. 0586823206 al quale è stata rilasciata concessione per la edificabilità ai sensi della Legge 47/85 in data 03/05/1989 -pratica n.411/86, per opere non quantificabili in termini di superficie.

Comunicazione di inizio attività in data 05/09/2001 prot. 8928 per manutenzione straordinaria a nome di **** Omissis **** con collaudo finale presentato in data 21/01/2005 prot. 823

L'alloggio è dotato di attestato di prestazione energetica- A.P.E. N. 2010 1051560029 ORA SCADUTO dal quale risultava la classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale di 383,39 Kwh/mq. Il costo per la redazione del nuovo attestato è di circa €. 250,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per quanto riguarda gli impianti, come già indicato nei precedenti paragrafi, già nell'atto di compravendita del 02/12/20210 si citano le condizioni generali di manutenzione l'immobile e lo stato di fatto degli impianti, dove la venditrice, pur garantendo la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione non assume alcun obbligo di adeguamento alla normativa eventualmente sopravvenuta. Attualmente non sono state rilevate dichiarazioni di conformità.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/04/2024 in merito all'abitazione, la corrispondenza è stata effettuata solo con la pratica edilizia (nulla osta del 10.05.1968), per il resto di vecchia costruzione, si fa riferimento all'ultimo accatastamento del 13.12.2001 dove viene rappresentato lo stato attuale conforme, ma dove si evidenzia, la mancata corrispondenza della destinazione del vano al piano terra lato ovest indicato nella nullaosta come locale di sgombero mentre dichiarato camera come tutt'ora, oltre ad una piccola modifica della tramezza del locale caldaia, in origine ripostiglio. Su ciò, si rileva però che nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio Legge 47/85 presentato 30/04/1986 prot. 4072 per il box, le murature sono correttamente indicate.

In loco, si è inoltre rilevato che sono stati eseguiti lavori non recenti, consistenti nella realizzazione di nuovi pilastri in cemento armato all'interno della muratura perimetrali nei due vani al piano terra lato strada conseguenti al rinforzo delle volte in muratura del medesimo piano attualmente ancora puntellate, mentre al piano primo, nella parte superiore di tali volte, sono stati realizzati nuovi solai in latero/cemento.

Per le sopracitate anomalie e difformità non sono state rilevate autorizzazioni e/o pratiche edilizie, per cui, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, occorre presentare una Scia in sanatoria, comprensiva dei dovuti calcoli e collaudi strutturali.

Inoltre si evidenzia che lo sporto del tetto del ripostiglio in fondo al cortile costituito da lastre in plastica non risulta essere stato autorizzato per cui occorre che venga rimosso.

La stima di massima per la sanatoria (sanzione, progetto, certificazioni, collaudi e oneri di legge) e smantellamento sporto sono di circa €.6.000,00

Si ritiene necessario in ogni caso verificare il tutto presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'acquisto.

Al riguardo si richiama l'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art.13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46, comma 5, del disposto sopra citato. Si precisa che relativamente ad suddetto importo lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le medesime indicate per il BENE n.1

In particolare per il corpo di fabbrica dove si trova il box sono le seguenti:

Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 20/11/1972 n. 820 alla **** Omissis **** per sistemazione di locale di deposito in tettoia preesistente -istanza del 13/10/1972 prot. 4725

Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 30/04/1986 prot. 4072 da **** Omissis **** con Mod. C.e Mod. R progressivo n. 0586823206 al quale è stata rilasciata concessione per la edificabilità ai sensi della Legge 47/85 in data 03/05/1989 -pratica n.411/86, per opere non quantificabili in termini di superficie.

Comunicazione di inizio attività in data 05/09/2001 prot. 8928 per manutenzione straordinaria a nome di **** Omissis **** con collaudo finale presentato in data 21/01/2005 prot. 823

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.

Per quanto riguarda gli impianti, come già indicato nei precedenti paragrafi, già nell'atto di compravendita del 02/12/20210 si citano le condizioni generali di manutenzione l'immobile e lo stato di fatto degli impianti, dove la venditrice, pur garantendo la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione non assume alcun obbligo di adeguamento alla normativa eventualmente sopravvenuta. Attualmente non sono state rilevate dichiarazioni di conformità.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/04/2024 si rileva la corrispondenza dello stato di fatto e la documentazione presente in Comune.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SU TALE BENE NON CI SONO COSTRUZIONI, per cui si riportano ai fini della cronistoria le medesime pratiche edilizie indicate nei beni precedenti:

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

Per quanto riguarda l'abitazione è stato rilevato il Nulla osta rilasciato dal Sindaco in data 18/05/1968

n.98/1968 su istanza del 11/05/1968 prot. 913 di **** Omissis ****

Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Montanaro in data 04/02/1970 n. 98/1968 su istanza in data 29/01/1970 da **** Omissis ****

D.I.A. in data 08/07/1996 prot.6424 per rifacimento tetto;

D.I.A. in data 18/09/1996 prot.8373 in variante alla DIA precedente per manutenzione straordinaria della copertura, con relativo certificato di collaudo presentato in data 13/01/1999 prot. 351

Le seguenti pratiche riguardano le pertinenza ad uso sgombero e box:

Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 20/11/1972 n. 820 alla **** Omissis **** per sistemazione di locale di deposito in tettoia preesistente -istanza del 13/10/1972 prot. 4725

Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 30/04/1986 prot. 4072 da **** Omissis **** con Mod. C.e Mod. R progressivo n. 0586823206 al quale è stata rilasciata concessione per la edificabilità ai sensi della Legge 47/85 in data 03/05/1989 -pratica n.411/86, per opere non quantificabili in termini di superficie.

Comunicazione di inizio attività in data 05/09/2001 prot. 8928 per manutenzione straordinaria a nome di **** Omissis **** con collaudo finale presentato in data 21/01/2005 prot. 823

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.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/04/2024 su tale area non ci sono costruzioni nè progetti per cui non c'è riscontro in merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA STATUTO N.12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattasi di un pignoramento riguardante per l'intera quota di PIENA PROPRIETA' di un'unità immobiliare abitativa con pertinenze all'interno di un singolo terreno, per la vendita si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non è soggetto ad I.V.A. e viene sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12**

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Montanaro (TO), paese del basso Canavese di circa 5.000 abitanti comprensivo della Frazione Pogliani, su una superficie di 20,90 Km². posto ad una quota media di 200 metri su livello del mare. Il territorio è pianeggiante, attraversato dal Torrente Orco, confina con i Comuni di Foglizzo, San Benigno Canavese, Chivasso e Caluso. Dista circa Km. 30 da Torino e circa Km. 26 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino-Aosta sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Da Chivasso, a circa 7,00 Km si trova il casello dell'autostrada A/4 Torino - Milano mentre da S.Giorgio Canavese a circa 12,00 Km di entra della A/5 Torino -Aosta. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo che comprende le scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado. Inoltre esiste l'asilo nido, l'ufficio postale, la stazione Carabinieri, la farmacia, la banca, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nella fattispecie il fabbricato oggetto di pignoramento, si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica. Il corpo di fabbrica principale comprende la parte abitativa costituita, al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia, piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. Attualmente la cucina e il soggiorno sono inabitabili, puntellati perché sono stati effettuati lavori di consolidamento, mentre nella camera adiacente si utilizza una zona come angolo cottura. Al piano primo si trovano tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile; anche in questo caso le due camere verso strada, corrispondenti a quelle sottostanti, non sono utilizzabili in quanto sono state oggetto dei predetti lavori di consolidamento. Alla presente unità immobiliare fa parte anche il locale di sgombero sito al piano



terreno del corpo di fabbrica posto nel cortile antistante, con annesso piccolo rispostiglio esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 2, Categoria A3, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 46.378,80

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili presso operatori della zona.

Visti i prezzi di mercato dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che prevede per i fabbricati di tipo economico in normale stato di conservazione, un valore minimo al metro quadrato da €. 520,00 a €. 780,00 mentre il borsino immobiliare stabilisce - per appartamenti in stabili - per la fascia media un valore da €.606,00 a €.763,00 al mq. e per la fascia 2 (inferiore alla media di zona) un valore da €. 539,00 e €. 606,00 al metro quadrato.

Fatte le dovute proporzioni, tenuto conto di quanto precedentemente esposto, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di conservazione ed in particolare del mancato utilizzo e delle pessime condizioni di conservazione di una buona parte della casa, anche a seguito dei lavori citati, dell'epoca di costruzione e la particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €.260,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

Trattasi di vano ad uso box all'interno della medesima proprietà, ubicato al piano terra lato est del corpo di fabbrica minore sito nel cortile interno, adiacente il vano sgombero, accessibile dal cortile medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 9.300,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili presso operatori della zona.

Visti i prezzi di mercato dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che prevede per i box in normale stato di conservazione un valore minimo al metro quadrato da €. 460,00 a €. 690,00 mentre il borsino immobiliare stabilisce un valore da €.468,00 a €.603,00 al mq.

Fatte le dovute proporzioni, tenuto conto di quanto precedentemente esposto, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione e la particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €.300,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

Questa parte pignorata descritto come Ente Comune o Ente Urbano, individuata con foglio 22 n. 235 sub.1 (area pertinenziale nell'atto notarile del 02.12.2210) consiste nel bene comune non censibile quale pertinenza dei beni n1 e n.2 del medesimo fabbricato, costituito dalla corte comune interna recintata come identificato nell'alaborato planimetrico, accessibile dalla strada pubblica. Si rileva inoltre che tale l'area pertinenziale, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa catastale, comprende anche una porzione di area esterna posta a sud soggetta a passaggio a favore di terzi e di una piccola striscia a nord della casa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 1, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 3.640,00

Considerato che tale bene consiste in area pertinenziale dei beni principali descritti in precedenza, il suo valore ordinariamente viene compreso nei beni medesimi, ma in questo caso essendo trattato in modo autonomo, tenuto conto di quanto precede, della sua particolarità, delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione, dalle verifiche e possibili valori medi praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €20.00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	178,38 mq	260,00 €/mq	€ 46.378,80	100,00%	€ 46.378,80
Bene N° 2 - Garage Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	31,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.300,00	100,00%	€ 9.300,00
Bene N° 3 - Ente comune Montanaro (TO) - Via Statuto n.12	182,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.640,00	100,00%	€ 3.640,00
Valore di stima:					€ 59.318,80

Valore di stima: € 59.318,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
regolarizzazione catastale	450,00	€
Attestato di prestazione energetica	250,00	€

Valore finale di stima: € 46.600,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nei rispettivi beni, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima €46.686,92 si arrotonda a €46.600,00 (euroquarantaseimilaseicento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Bene 3 -come indicato, trattasi di bene comune non censibile.
Difformità edilizie da sanare come indicato nel paragrafo " regolarità edilizia".

Difformità catastali.

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.

San Martino Canavese, li 25/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bocchietti Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - estratto di mappa- planimetrie , visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 18 Foto - documentazione fotografica interna e esterna (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto P.R.G.C.
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Report attestato prestazione energetica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto notarile di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio -residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 3 Altri allegati - propetto riepilogativo e riassuntivo
- ✓ N° 2 Altri allegati - ricevuta trasmissione perizia alla parte



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Montanaro(TO), paese del basso Canavese di circa 5.000 abitanti comprensivo della Frazione Pogliani, su una superficie di 20,90 Km². posto ad una quota media di 200 metri su livello del mare. Il territorio è pianeggiante, attraversato dal Torrente Orco, confina con i Comuni di Foglizzo, San Benigno Canavese, Chivasso e Caluso. Dista circa Km. 30 da Torino e circa Km. 26 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è bel collegato sia dalla ferrovia Torino-Aosta sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Da Chivasso, a circa 7,00 Km si trova il casello dell'autostrada A/4 Torino - Milano mentre da S.Giorgio Canavese a circa 12,00 Km di entra della A/5 Torino -Aosta. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo che comprende le scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado. Inoltre esiste l'asilo nido, l'ufficio postale, la stazione Carabinieri, la farmacia, la banca, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nella fattispecie il fabbricato oggetto di pignoramento, si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica. Il corpo di fabbrica principale comprende la parte abitativa costituita, al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia , piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. Attualmente la cucina e il soggiorno sono inabitabili, puntellati perche sono stati effettuati lavori di consolidamento, mentre nella camera adiacente si utilizza una zona come angolo cottura. Al piano primo si trovano tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile; anche in questo caso le due camere verso strada, corrispondenti a quelle sottostanti, non sono utilizzabili in quanto sono state oggetto dei predetti lavori di consolidamento. Alla presente unità immobiliare fa parte anche il locale di sgombero sito al piano terreno del corpo di fabbrica posto nel cortile antistante, con annesso piccolo rispostiglio esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 2, Categoria A3, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0164-0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazine dell G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

Trattasi di vano ad uso box all'interno della medesima proprietà, ubicato al piano terra lato est del corpo di fabbrica minore sito nel cortile interno, adiacente il vano sgombero, accessibile dal cortile medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazine dell G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di

recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Montanaro (TO) - Via Statuto n.12

Questa parte pignorata descritto come Ente Comune o Ente Urbano, individuata con foglio 22 n. 235 sub.1 (area pertinenziale nell'atto notarile del 02.12.2210) consiste nel bene comune non censibile quale pertinenza dei beni n1 e n.2 del medesimo fabbricato, costituito dalla corte comune interna recintata come identificato nell'alaborato planimetrico, accessibile dalla strada pubblica. Si rileva inoltre che tale l'area pertinenziale, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa catastale, comprende anche una porzione di area esterna posta a sud soggetta a passaggio a favore di terzi e di una piccola striscia a nord della casa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 1, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Zona residenziale consolidata di impianto ottocentesco - BR III - identificata con codice 0164-0172 base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 25-12005 del 30.12.1991 e successive varianti, per ultima la variante di revisione generale come da deliberazione dell G.R. n. 38-3748 del 27/04/2012 ART. 32 delle norme di attuazione del P.R.G. con la zona 0172 soggetta a piano di recupero ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Regolamento edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 29/04/2014

Prezzo base d'asta: € 46.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Montanaro (TO) - Via Statuto n.12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 2, Categoria A3, Graffato NO	Superficie	178,38 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda la parte ovest dove si trova la camera al piano terra, vano caldaia, disimpegno con scala a chiocciola, la corrispondente camera e bagno al piano primo, le condizioni sono normali, mentre per la restante parte della casa costituita dalle altre due camere al piano terra, e quelle corrispondenti al piano primo, sono pessime, prive di impianti e finiture, inabitabili, con la presenza di puntelli nelle volte al piano terra a seguito dei lavori effettuati. Già nell'atto di compravendita del 02/12/20210 si cita, con particolare riferimento alle condizioni generali di manutenzione l'immobile e lo stato di fatto degli impianti, che la venditrice, pur garantendo la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione non assume alcun obbligo di adeguamento alla normativa eventualmente sopravvenuta. Il ripostiglio posto nel corpo di fabbrica antistante, nonostante la vetustà, si trova in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Montanaro(TO), paese del basso Canavese di circa 5.000 abitanti comprensivo della Frazione Pogliani, su una superficie di 20,90 Km ² . posto ad una quota media di 200 metri su livello del mare. Il territorio è pianeggiante, attraversato dal Torrente Orco, confina con i Comuni di Foglizzo, San Benigno Canavese, Chivasso e Caluso. Dista circa Km. 30 da Torino e circa Km. 26 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino-Aosta sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Da Chivasso, a circa 7,00 Km si trova il casello dell'autostrada A/4 Torino - Milano mentre da S.Giorgio Canavese a circa 12,00 Km di entra della A/5 Torino -Aosta. Nel paese si trova l'Istituto comprensivo che comprende le scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado. Inoltre esiste l'asilo nido, l'ufficio postale, la stazione Carabinieri, la farmacia, la banca, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nella fattispecie il fabbricato oggetto di pignoramento, si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica. Il corpo di fabbrica principale comprende la parte abitativa costituita, al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia, piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. Attualmente la cucina e il soggiorno sono inabitabili, puntellati perche sono stati effettuati lavori di consolidamento, mentre nella camera adiacente si utilizza una zona come angolo cottura. Al piano primo si trovano tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile; anche in questo caso le due camere verso strada, corrispondenti a quelle sottostanti, non sono utilizzabili in quanto sono state oggetto dei predetti lavori di consolidamento. Alla presente unità immobiliare fa parte anche il locale di sgombero sito al piano terreno del corpo di fabbrica posto nel cortile antistante, con annesso piccolo ripostiglio esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è occupato **** Omissis **** Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Montanaro (TO) - Via Statuto n.12
-------------	-----------------------------------

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di vano ad uso box all'interno della medesima proprietà, ubicato al piano terra lato est del corpo di fabbrica minore sito nel cortile interno, adiacente il vano sgombero, accessibile dal cortile medesimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato **** Omissis **** Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Montanaro (TO) - Via Statuto n.12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 235, Sub. 1, Categoria EU	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, per quanto riguarda il cortile, si trova in cattivo stato di conservazione a causa della vetusta e sconnessa pavimentazione, i resto in sufficienti condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Questa parte pignorata descritto come Ente Comune o Ente Urbano, individuata con foglio 22 n. 235 sub.1 (area pertinenziale nell'atto notarile del 02.12.2210) consiste nel bene comune non censibile quale pertinenza dei beni n1 e n.2 del medesimo fabbricato, costituito dalla corte comune interna recintata come identificato nell'alaborato planimetrico, accessibile dalla strada pubblica. Si rileva inoltre che tale l'area pertinenziale, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa catastale, comprende anche una porzione di area esterna posta a sud soggetta a passaggio a favore di terzi e di una piccola striscia a nord della casa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato **** Omissis **** Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono presenti contratti di locazione e/o comodati aventi oggetto gli immobili pignorati.		