

Geometra Davide Trossello

Via Mario Nubola, 1 - 10081 CASTELLAMONTE - tel. 0124/581910

C.F. TRS DVD 74D21 E379Y - P.I. 07521170014



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 361/2015

G.E. DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide , nell'Esecuzione Immobiliare 361/2015 riunita alla 413/2014 del R.G.E.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1.....	7
Bene N° 2.....	7
Bene N° 3.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 – 2 – 3.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 – 2 – 3.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1.....	8
Bene N° 2.....	8
Bene N° 3.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1.....	9
Bene N° 2.....	9
Bene N° 3.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1.....	10
Bene N° 2.....	10
Bene N° 3.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1.....	11
Bene N° 2.....	12
Bene N° 3.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 – 2 – 3.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 – 2.....	12
Bene N° 3.....	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1.....	13
Bene N° 2.....	13
Bene N° 3.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1.....	13

Bene N° 2	13
Bene N° 3	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1	13
Bene N° 2	13
Bene N° 3	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1	14
Bene N° 2	14
Bene N° 3	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1	15
Bene N° 2 - 3	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - 2 - 3	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - 2 - 3	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - 2 - 3	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1	17
Bene N° 2	17
Bene N° 3	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - 2 - 3	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	21
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23

Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 2	27
Lotto 3.....	28
Descrizione.....	28
Bene N° 5	28
Bene N° 6	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 5 - 6.....	28
Titolarità	28
Bene N° 5 - 6.....	28
Confini	29
Bene N° 5	29
Bene N° 6	29
Consistenza	30
Bene N° 5.....	30
Bene N° 6	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 5	31
Bene N° 6	31
Dati Catastali	32
Bene N° 5	32
Bene N° 6	33
Precisazioni.....	33
Bene N° 5 - 6	33
Patti	33
Bene N° 5 - 6	33
Stato conservativo.....	34
Bene N° 5	34
Bene N° 6	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 5	34

Bene N° 6	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 5 - 6.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 5	34
Bene N° 6	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 5 - 6.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 5	36
Bene N° 6	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 5 - 6	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 5	38
Bene N° 6	38
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 5	39
Bene N° 6.....	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 5 - 6.....	40
Stima / Formazione lotti	41
Lotto 3	41
Riserve e particolarità da segnalare.....	42

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 27/05/2016, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Mario Nubola, 1 - 10081 - Castellamonte (TO), email davide.trossello@libero.it, PEC davide.trossello@geopec.it, Tel. 0124 581910, Fax 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47
- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Castellamonte (TO) - Piazza Repubblica 7
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1
- **Bene N° 6** - Fabbricati industriali e terreni ubicati a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47
- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento con locali accessori entrostante fabbricato di tipo residenziale elevato a due piani fuori terra ed insistente su area esclusiva. L'appartamento è disposto su un unico piano primo ed è composto da cucina con balcone, soggiorno, due camere con balcone, disimpegno e bagno. A piano terreno locale cantina, C.T. ed autorimessa. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada priva sterrata.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

I beni oggetto di pignoramento risultano essere un compendio di fabbricati che costituiscono un vecchio cascinale in un unico corpo. Parte di un corpo è ad uso accessorio, elevato ad un piano fuori terra a nudo tetto ed adibito a travata. La rimanente parte elevata a due piani fuori terra comprende un abitazione ed un deposito. L'intero cascinale risulta insistere su area esclusiva.

La tettoia identificata con il sub 6 è composta da un unico spazio con accesso carraio su due lati, una travata, un ripostiglio e rampa scale per accesso a piano primo del corpo abitazione-deposito. L'abitazione identificata con il sub 4 è composta a piano terreno da tre locali principali, disimpegno e C.T., a piano primo da tre locali principali, due disimpegni e bagno. Il deposito identificato con il sub 5 è composto a piano terreno da due locali ed a piano primo da due locali. Il corpo in cui insistono l'abitazione ed il deposito allo stato attuale risulta essere al grezzo, lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo autorizzati nel 1989, mai completati, pertanto non utilizzabili ai fini abitativi. La zona ove è ubicato il cascinale risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada privata sterrata.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un lotto di terreni, costituito da 4 particelle identificate con i numeri 600, 700, 750 e 835. L'appezzamento di forma irregolare, pianeggiante risulta essere contiguo al bene 1 e 2 del lotto 1 ed è accessibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada privata sterrata. La zona ove è ubicato il bene risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

La signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato civile vedova.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

La particella 887, ove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento confina da nord in senso antiorario con la particella 886, 1285, 700, 750 e 600.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

La particella 886, ove è inserito il cascinale oggetto di pignoramento confina da nord in senso antiorario con la particella 1285, 887,600 e 75.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Il lotto di terreno in un unico corpo confina da nord in senso antiorario con la particella 887, 1285, 834, 836, 732, 859, 691, 75 e 886.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,88 mq	83,48 mq	1,00	83,48 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	21,61 mq	21,61 mq	0,30	6,48 mq	0,00 m	1
Cantina - C.T.	36,40 mq	45,50 mq	0,25	11,38 mq	2,50 m	T
Autorimessa	28,00 mq	38,50 mq	0,50	19,25 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,59 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 4	133,70 mq	197,64 mq	1,00	197,64 mq	3,00 m	T-1
Vani accessori sub 4	12,60 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	3,00 m	T
Balcone sub 4	10,60 mq	10,60 mq	0,30	3,18 mq	0,00 m	1
Deposito sub 5	168,68 mq	229,60 mq	0,25	57,40 mq	3,00 m	T-1
Tettoia sub 6	146,85 mq	188,80 mq	0,25	47,20 mq	5,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				309,17 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo mapp. 600	0,00 mq	13930,00 mq	1,00	13930,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 700	0,00 mq	1674,00 mq	1,00	1674,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 750	0,00 mq	850,00 mq	1,00	850,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 835	0,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				16457,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 887, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 39 Rendita € 113,25 Piano T
Dal 19/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 887, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 Rendita € 340,86 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 886, Sub. 6 Categoria C7 Cl.U, Cons. 130 Superficie catastale 178 Rendita € 268,56 Piano T
Dal 19/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 886, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 140 Superficie catastale 277 Rendita € 245,83 Piano T-1
Dal 19/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 886, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 Rendita € 387,34 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1979 al 21/01/1988	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 700 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3415
Dal 03/03/1988 al 21/06/2017	XXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 835 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 03/03/1988 al 21/06/2017	XXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 750 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale 5,27 Reddito agrario € 3,95
Dal 03/03/1988 al 21/06/2017	XXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 600 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 13930 Reddito dominicale 86,33 Reddito agrario € 64,75
Dal 03/03/1988 al 21/06/2017	XXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 700 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1674 Reddito dominicale 12,1 Reddito agrario € 13,83

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	4		A3	2	5,5	103	340,86	T-1	
	3	887	5		C6	2	30	39	113,25	T	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo avvenuto in data 14/02/2017 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	886	4		A3	1	7,5	194	387,34	T-1	
	3	886	5		C2	1	140	277	245,83	T-1	
	3	886	6		C7	U	130	178	268,56	T	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo avvenuto in data 14/02/2017 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. **I sub 4 e 5 risultano non ultimati ed al grezzo.**

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

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	
3	600				Prato	2	13930	86,33	64,75		
3	700				Seminativo	2	1674	12,1	13,83		
3	750				Prato arborato	2	850	5,27	3,95		
3	835				Seminativo	2	3	0,02	0,02		

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo avvenuto in data 14/02/2017 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i beni rappresentati sull'estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio del Territorio, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.**

In seguito a richiesta informativa presso l'ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 31/01/2017, si è potuto constatare dal certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza, rilasciato in data 03/02/2017, che la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, detiene la residenza presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

PATTI**BENE N° 1 - 2 APPARTAMENTO - CASCINA, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.**

Negativo

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/02/2017 i beni oggetto di pignoramento, si presentavano come terreni destinati prevalentemente a prato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/02/2017 l'appartamento e l'autorimessa si presentavano in sufficienti condizioni manutentive, ammobiliati, abitati ed utilizzati dal figlio della Signora XXXXXXXXXXXXXXXX, Signor XXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/02/2017 il cascinale si presentava in scarse condizioni manutentive, dove il sub 4 e 5 rispettivamente l'abitazione ed il deposito risultavano al grezzo non essendo mai stati ultimati i lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo autorizzati nel 1989.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/02/2017 i beni oggetto di pignoramento, si presentavano come terreni destinati prevalentemente a prato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

L'appartamento e l'autorimessa detengono in comunione il cortile, censito a catasto come B.C.N.C con il sub 1.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento detengono in comunione tra loro il cortile ed area esterna, censito a catasto fabbricati come B.C.N.C ed identificato al Foglio 3 particella 886 sub 1.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Il cortile censito a Catasto con il subalterno 1, oltre che fornire accesso e transito a favore dell'abitazione e dell'autorimessa sub 2 e 3, per mezzo di transito pedonale e carraio acconsente il passaggio per accedere ad altri beni oggetto dello stesso pignoramento, di proprietà intera della Signora XXXXXXXXXXXXXXXX, in mappa a Catasto terreni al foglio 3 particella 886. I beni oggetto di pignoramento sono detenuti per la piena proprietà pari ad 1/1, in virtù di atto di divisione Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/03/1988 di repertorio 56841.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

L'accesso principale alla particella 886 avviene transitando sulla particella 887 sempre di proprietà dell'esecutata. I beni oggetto di pignoramento sono detenuti per la piena proprietà pari ad 1/1, in virtù di atto di divisione Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/03/1988 di repertorio 56841.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

I beni oggetto di pignoramento sono detenuti per la piena proprietà pari ad 1/1, in virtù di atto di divisione Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/03/1988 di repertorio 56841.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/02/2017 gli immobili risultavano occupati ed abitati e si presentavano in sufficienti condizioni manutentive sia esternamente che internamente, con segni di umidità e muffe avanzate al piano primo nel vano cucina, con finiture tipiche dell'epoca di costruzione, secondo la tipologia dei materiali, presumibilmente tra gli anni '60-'70. Il fabbricato è ben esposto in quanto la facciata principale è rivolta verso sud-ovest. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è realizzata in muratura e calcestruzzo armato. Il tetto, realizzato a testa di padiglione, non coibentato, è costituito da piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, il tutto rifinito con faldali, grondaie e discese in rame. Le pareti esterne sono rifinite con tinteggiatura di colore bianco. Le pareti interne dell'abitazione, accessibile per mezzo di scala esterna, sono tinteggiate tranne quelle relative ai bagni in quanto piastrellate con ceramiche smaltate. Le pavimentazioni interne dei locali sono costituite principalmente da moquette posata nelle camere e nel soggiorno, nella cucina da linoleum, mentre nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica. I balconi con parapetto costituito da ringhiera in metallo lavorato e verniciato sono pavimentati con piastrelle di tipo antiscivolo. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in legno e vetro singolo con oscurante di tipo avvolgibile in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento (attualmente non è però utilizzato), di tipo autonomo, con caldaia posta nel locale C.T. e termosifoni in alluminio. Il bagno è dotato di tutti i sanitari. L'autorimessa è accessibile dal cortile e dotata di portone in metallo e vetri.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/02/2017 gli immobili risultavano liberi e si presentavano in scarse condizioni manutentive sia esternamente che internamente, con evidenti segni di abbandono. Il fabbricato è ben esposto in quanto la facciata principale è rivolta verso sud. La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da murature portanti in mattoni e pietre, i solai di piano terreno sono a volta curva in mattoni pieni a vista, i solai di piano primo sono in parte piani ed in parti inclinati, realizzati in calcestruzzo con putrelle e tavelloni. Il tetto, realizzato a due falde, non coibentato, è costituito da piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in coppi di laterizio, il tutto completato con faldali, grondaie e discese in lamiera. Le pareti esterne sono rifinite in parte con tinteggiatura di colore bianco ed in parte con mattoni in laterizio ancora da intonacare. Le pareti interne sono rimaste al grezzo, in seguito ai lavori da manutenzione straordinaria, eseguiti nel 1989. Le pavimentazioni interne dei locali sono costituite principalmente da battuti di cemento ed in parte a piano terreno da battuto di terra. Il balcone con parapetto costituito da ringhiera in metallo è pavimentato al grezzo, con battuto di cemento. Non sono presenti infissi esterni ed interni. Non risultano presenti impianto elettrico e di riscaldamento.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

I terreni oggetto di pignoramento sono individuati in visura catastale come segue:

- N°1 - Foglio 3 mappale 600, qualità prato, classe 2;
- N°2 - Foglio 3 mappale 700, qualità seminativo, classe 2;
- N°3 - Foglio 3 mappale 750, qualità prato arborato, classe 2;
- N°4 - Foglio 35 mappale 835, qualità seminativo, classe 2.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Gli immobili sono occupati dal figlio della signora XXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

Con richiesta datata 23/05/2017 si effettuava interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè (TO), sull'esistenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili in oggetto, la quale ha dato esito negativo.

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 14/02/2017, gli stessi risultavano occupati dal figlio dall'esecutata, Signor XXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - 3 CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Gli immobili risultano liberi. Con richiesta datata 23/05/2017 si effettuava interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè (TO), sull'esistenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili in oggetto, la quale ha dato esito negativo, nello specifico per la cascina ed i terreni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1988 al 05/01/2016	XXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/1	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXXX	03/03/1988	56841	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI IVREA	22/04/1988	2391	1970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CUORGNE'	11/03/1988	387	

Per quanto riguarda gli immobili 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 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino, Sez. Ivrea aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 16/03/2012
Reg. gen. 1556 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. XXXXXXXXXXXXXXXX
Data: 13/03/2012
N° repertorio: 11526
N° raccolta: 4283
Note: Ipoteca iscritta sugli immobili in Castellamonte a C.F. f. 3 part. 886 sub 4-5-6, part. 887 sub 4 e 5, C.T. f. 3 part. 600-700-750-835.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 02/11/2015
Reg. gen. 7036 - Reg. part. 766
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 22/09/2015
N° repertorio: 1949

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 05/01/2016
Reg. gen. 17 - Reg. part. 12
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione della precisata formalità è il seguente:

- € 294,00 per il pignoramento
- € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria)
- € 59,00 bolli

- 0,50 sul valore di ogni titolo

A detto importo andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello 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 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Il progetto definitivo della 3° variante strutturale del P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°3 del 11/01/2017, identifica la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento come NR57, ovvero insediamenti di antica formazione, costituenti talora la struttura originaria dei nuclei frazionali sparsi sul territorio, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, oltre ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico, trasmesso al Protocollo del Comune di Castellamonte in data 06/02/2017, il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico, accertando l'esistenza di:

- LICENZA EDILIZIA n° 233/1968 del 12/08/1968 per ampliamento del fabbricato rurale.
- NULLA OSTA del 03/11/1971 per costruzione recinzione.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto, sono emerse difformità per diversa distribuzione dei locali interni con aumento di volumetria al fine di creare un vano camera in più, che potranno essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria, con un costo stimato di €. 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

Certificazioni energetiche

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del certificato energetico dell'immobile a destinazione abitativa, oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta non agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico, trasmesso al Protocollo del Comune di Castellamonte in data 06/02/2017, il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico, accertando la presenza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 125 /1989 del 19/09/1989 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento igienico.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n°146 del 09/12/1994 per esecuzione di intervento di esecuzione straordinaria, a completamento dei lavori di cui l'autorizzazione edilizia 125/1989 del 19/09/1989.

Certificazioni energetiche

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del certificato energetico dell'immobile a destinazione abitativa, oggetto di pignoramento. Il costo stimato per la redazione dell'APE è di euro 250,00 oltre oneri di legge.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati progettuali autorizzazione edilizia 125/1989, sono emerse difformità edilizie per diversa distribuzione degli spazi interni e mancata ultimazione delle opere autorizzate, che potranno essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria, con un costo stimato di €. 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47

Con richiesta del 06/02/2017 di prot. 1720, il C.T.U. richiedeva il certificato di destinazione urbanistica inerente i terreni oggetto di pignoramento. In data 14/02/2017 l'ufficio tecnico del Comune di Castellamonte, rilasciava il documento, certificando che i terreni sono ubicati nel vigente P.R.G.C. in zona Agricola Normale e si trovano in parte all'interno della fascia di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO - CASCINA E TERRENI, UBICATI A CASTELLAMONTE (TO) - FRAZIONE PREPARETTO 47.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 1, comprendente i beni 1-2-3:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento con locali accessori entrostante fabbricato di tipo residenziale elevato a due piani fuori terra ed insistente su area esclusiva. L'appartamento è disposto su un unico piano primo ed è composto da cucina con balcone, soggiorno, due camere con balcone, disimpegno e bagno. A piano terreno locale cantina, C.T. ed autorimessa. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica rispetto al concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada priva sterrata.
- **Bene N° 2** I beni oggetto di pignoramento risultano essere un compendio di fabbricati che costituiscono un vecchio cascinale in un unico corpo. Parte di un corpo è ad uso accessorio, elevato ad un piano fuori terra a nudo tetto ed adibito a travata. La rimanente parte elevata a due piani fuori terra comprende un abitazione ed un deposito. L'intero cascinale risulta insistere su area esclusiva.
La tettoia identificata con il sub 6 è composta da un unico spazio con accesso carraio su due lati, una travata, un ripostiglio e rampa scale per accesso a piano primo del corpo abitazione-deposito. L'abitazione identificata con il sub 4 è composta a piano terreno da tre locali principali, disimpegno e C.T., a piano primo da tre locali principali, due disimpegni e bagno. Il deposito identificato con il sub 5 è composto a piano terreno da due locali ed a piano primo da due locali. Il corpo in cui insistono l'abitazione ed il deposito allo stato attuale risulta essere al grezzo, lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo autorizzati nel 1989, mai completati, pertanto non utilizzabili ai fini abitativi. La zona ove è ubicato il cascinale risulta essere periferica rispetto al concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada privata sterrata.
- **Bene N° 3** Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un lotto di terreni, costituito da 4 particelle identificate con i numeri 600, 700, 750 e 835. L'appezzamento di forma irregolare, pianeggiante risulta essere contiguo al bene 1 e 2 del lotto 1 ed è accessibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada privata sterrata. La zona ove è ubicato il bene risulta essere periferica rispetto al concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione agricola.

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili agli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private.
- 3) consultando la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Torino, annualità 2016, regione agraria n°8.

Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il **bene 1** pari ad € 600,00
 Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il **bene 2** pari ad € 250,00
 Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il **bene 3** pari ad € 1,97

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47	120,59 mq	600,00 €/mq	€ 72.354,00 - 10% = € 65.118,60	100,00	€ 65.118,60
Bene N° 2 - Cascina Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47	309,17 mq	250,00 €/mq	€ 77.292,50 - 10% = € 69.563,25	100,00	€ 69.563,25
Bene N° 3 - Terreno Castellamonte (TO) - Frazione Preparetto 47	16457,00 mq	1,97 €/mq	€ 32.420,29 - 10% = € 29.178,26	100,00	€ 29.178,26
Valore di stima:					€ 163.860,11

**Valore finale di stima LOTTO 1arrotondato per eccesso:
 € 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Castellamonte (TO) - Piazza Repubblica 7

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un negozio con pertinenze situato a piano terreno di edificio plurifamiliare condominiale, denominato "XXXXXXXXXXXXXXXX", elevato a cinque piani fuori terra ed un piano entro terra. L'unità immobiliare è composta a piano terreno da un locale negozio con retrostante deposito, in altro locale separato dall'androne condominiale, retro e w.c. con soprastante soppalco. A piano interrato cantina. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere centrale rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione residenziale e commerciale. L'immobile è raggiungibile direttamente dalla Piazza della Repubblica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) **deceduto a Ivrea il 04/01/2014**
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

La signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato civile vedova.

CONFINI

Le porzioni di U.I.U. confinano da nord in senso antiorario così come segue:

- negozio a piano terreno con ingresso-vano scale condominiale, cortile condominiale, Piazza della Repubblica ed altra U.I.U;
- il retro a piano terreno con cortile condominiale su due lati, ingresso-vano scale condominiale su due lati;
- la cantina a piano interrato con terrapieno, altra U.I.U., corridoio comune e vano scale, altra U.I.U. .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	22,08 mq	25,92 mq	1,00	25,92 mq	2,70 m	T
Retro+Deposito	27,30 mq	35,79 mq	0,50	17,89 mq	2,70 m	T
Cantina	8,11 mq	8,92 mq	0,25	2,23 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				46,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, PROPRIETARIA PER 1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1056, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 38 Rendita € 747,42 Piano S1-T

I dati catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX è deceduto in data 04/01/2014.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1056	1		C1	6	24	38	747,42	S1-T	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo effettuato in data 26/04/2017 e 31/05/2017 si è potuto constatare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto il tramezzo che separa il negozio dal deposito risulta essere in diversa posizione; il tramezzo che separa il w.c. dal retro risulta essere in diversa posizione, il locale retro risulta essere soppalcato. I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

PRECISAZIONI

In seguito a richiesta informativa presso l'ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXXXXX in data 31/01/2017, si è potuto constatare dal certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza, rilasciato in data 03/02/2017, che la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, detiene la residenza presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

PATTI

I Rapporti tra il condominio "XXXXXXXXXXXXXXXX" con entrostanti beni pignorati, sono regolamentati con stipula di atto pubblico Regolamento di Condominio Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 07/10/1963 rep. 18107.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26/04/2017 e 31/05/2017 il negozio e relative pertinenze si presentavano in sufficienti condizioni manutentive. Il locale negozio destinato e locato ad attività commerciale, mentre il locale retro con W.C. ammobiliato ad abitazione, libero.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati risultano entrostanti il "XXXXXXXXXXXXXXXX " Piazza della Repubblica, Castellamonte. I millesimi di proprietà di spettanza risultano essere indicati nel Regolamento di Condominio Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 07/10/1963 rep. 18107. Le parti comuni quali per legge, uso e destinazione sono costituite dall'androne d'ingresso all'immobile, il vano scale con corridoi, l'ascensore, passo carraio, cortili e spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Gli immobili oggetto di pignoramento sono detenuti per la piena proprietà pari ad 1/2 in virtù di atto di vendita di alloggi in casa di nuova costruzione Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 12/10/1963 di repertorio 18160/6448.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26/04/2017 e 31/05/2017, parte dell'unità immobiliare urbana risulta occupata ed utilizzata da un inquilino, ad uso commerciale. I locali si presentavano in sufficienti condizioni manutentive sia esternamente che internamente, con finiture tipiche dell'epoca di costruzione risalenti agli anni '60. Il negozio è ben esposto in quanto la facciata principale è rivolta verso Piazza della Repubblica. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio condominiale è realizzata in muratura e calcestruzzo armato. Il tetto, realizzato a due falde è costituito da piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, il tutto rifinito con faldali, grondaie e discese in materiale metallico. Le pareti esterne sono rifinite con parti in mattoni paramano di colore rosso ed in parte tinteggiatura di colore chiaro. Le pareti interne dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono tinteggiate ad eccezione di quelle relative al bagno, in quanto rivestite con piastrelle in ceramica smaltata. Le pavimentazioni interne dei locali sono costituite principalmente piastrelle con scaglie di marmo. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in metallo e vetro singolo, dotati di serrande anti-intrusione, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con caldaia posta nel locale C.T. e termosifoni in alluminio. Il bagno ubicato nel locale retro è dotato di tutti i sanitari. Nel locale retro risulta essere presente un soppalco realizzato con struttura portante il legno massello, pavimentato con assito in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Data trascrizione pignoramento: 05/01/2016

Data registrazione contratto di locazione: 05/08/2013

Canone di locazione annuo: 5.400,00

€/annuo 5.400, / 3 = €. 1.800,00 (milleottocento/00) > di un terzo del giusto prezzo (€. 2.880,00/3 = €. 960,00)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Con richiesta datata 23/05/2017 si effettuava interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè (TO), sull'esistenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili in oggetto con dante causa la ditta esecutata, la quale ha dato esito positivo.

Parte dell'immobile, nello specifico il locale negozio con deposito è locato ad attività Commerciale, in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale, numero 001668, registrato il 05/08/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè con avente causa la ditta denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXX,, durata contratto di 6 anni, dal 01/10/2013 al 30/09/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1963 al 04/01/2014	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIO PER 1/2.	ATTO DI VENDITA IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXXXX	12/10/1963	18160	6448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI IVREA	05/11/1963		6566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CASTELLAMONTE	28/10/1963	429	143

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (PARTE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata. (XXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto)

IN DATA 04/01/2014 E' DECEDUTO IN IVREA IL SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXX. IN DATA 03/04/2014, CON ATTO NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXXX, DI REPERTORIO 108448/54170, LA SIGNORA XXXXXXXXXXXXXXXX RINUNZIAVA ALL'AREBITA' DEL MARITO XXXXXXXXXXXXXXXX. LA SUCCESSIONE DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXXNON RISULTA PRESENTATA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino, Sez. Ivrea aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 02/11/2015
Reg. gen. 7036 - Reg. part. 766
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 22/09/2015
N° repertorio: 1949

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 05/01/2016
Reg. gen. 17 - Reg. part. 12
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione della precisata formalità è il seguente:

- € 294,00 per il pignoramento
- € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria)
- € 59,00 bolli
- 0,50 sul valore di ogni titolo

A detto importo andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Il progetto definitivo della 3° variante strutturale del P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°3 del 11/01/2017, identifica la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, entrostante il perimetro del centro storico, così come descritto dall'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C. .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico, trasmesso al Protocollo del Comune di Castellamonte in data 06/02/2017, il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico, accertando l'esistenza di:

- NULLA OSTA del 22/12/1959 per costruzione di una casa di abitazione.
- NULLA OSTA del 06/10/1961 per sopraelevazione del quinto piano fuori terra
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' DEL 17/10/1963.

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del certificato energetico dell'immobile a destinazione negozio, oggetto di pignoramento. Il costo stimato per la redazione dell'APE è di euro 250,00 oltre oneri di legge.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati progettuali NULLA OSTA del 22/12/1959, sono emerse difformità edilizie per diversa distribuzione degli spazi interni, il tramezzo che separa il negozio dal deposito risulta essere in diversa posizione; risulta essere realizzato un w.c. e soppalco nel locale retro.

Le opere potranno essere regolarizzate nel rispetto delle norme previste dal P.R.G.C. e dai relativi R.E.C.. L'eventuale pratica edilizia in sanatoria, avrà un costo stimato di €. 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai fini informativi, il sottoscritto C.T.U. richiedeva a mezzo mail all'Amministratore del Condominio, la situazione amministrativa dei pagamenti, l'importo annuo delle spese fisse di gestione degli immobili oggetto di pignoramento ed eventuali spese straordinarie già deliberate.

L'amministratore rispondeva con mail, allegando documentazione amministrativa/bilanci, riassunto come segue:

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: €. 430,00

Alla data del 01/06/2017 residuo da versare : €. 0,00

Non sono deliberate e previste spese straordinarie.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Castellamonte (TO) - Piazza Repubblica 7

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un negozio con pertinenze situato a piano terreno di edificio plurifamiliare condominiale, denominato "XXXXXXXXXXXXXXXX", elevato a cinque piani fuori terra ed un piano entro terra. L'unità immobiliare è composta a piano terreno da un locale negozio con retrostante deposito, in altro locale separato dall'androne condominiale, retro e w.c. con soprastante soppalco. A piano interrato cantina. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere centrale rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione residenziale e commerciale. L'immobile è raggiungibile direttamente dalla Piazza della Repubblica.

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili agli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private;

Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il bene pari ad € 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Castellamonte (TO) - Piazza Repubblica 7	46,04 mq	850,00 €/mq	€ 39134,00 - 10% = € 35.220,60	50,00	€ 17.610,30
Valore di stima:					€ 17.610,30

**Valore finale di stima LOTTO 2 arrotondato per difetto:
€ 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)**

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1
- **Bene N° 6** - Fabbricati industriali con terreni ubicati a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO, UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un'abitazione di tipo villino unifamiliare con entrostante appartamento con autorimessa, elevato a due piani fuori terra ed uno entro terra ed insistente su area esclusiva. L'appartamento è disposto su due piani ed è composto da cucina, studio, disimpegno, ingresso, due w.c, un soggiorno e una camera. A piano primo è composto da camera, disimpegno e solaio, a piano seminterrato da locale di sgombero, locale caldaia e autorimessa. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione industriale. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada per Ciconio.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere due fabbricati di tipo industriale con terreni pertinenziali, elevati ad un solo piano fuori terra, insistenti su area esclusiva. Il primo fabbricato industriale (particella 204) è composto da un locale ad uso uffici, un bagno, un parte destinata a magazzino ed una destinata a tettoia e una cabina Enel in disuso. L'altro fabbricato industriale (particella 218) è composto da un corpo principale centrale destinato a capannone lavorazione, due bassi fabbricati laterali composti rispettivamente da un locale uso mensa, un locale uso spogliatoio, un locale servizi e da un magazzino, un disimpegno, un locale per i servizi igienici e un locale ufficio. Sono presenti terreni pertinenziali identificati a catasto terreni al foglio 6 particelle 994, 992, 219, 667 e 990. La zona ove sono ubicati gli immobili risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione industriale. I Fabbricati sono raggiungibili dalla Strada per Ciconio, transitando sulle particelle 994, 992, 219, 667 e 990.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) **deceduto a Ivrea il 04/01/2014**
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

La signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato civile vedova.

CONFINI



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

La particella 630, ove è inserita il bene oggetto di pignoramento confina da nord in senso antiorario con la particella 994, 204 su due lati e con la strada comunale.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

La particella 204, ove è inserito il primo fabbricato uso industriale oggetto di pignoramento confina da nord in senso antiorario con la particella 630, 994, 992, 219, 218, 206, 210, 208, 568 e con la strada comunale.

La particella 218, ove è inserito il secondo fabbricato uso industriale oggetto di pignoramento confina da nord in senso antiorario con la particella 202, 217, 198, 204, 219 e 202.

La particella, oggetto di pignoramento, identificata a C.T al numero 994 confina da nord in senso antiorario con le particelle 1056, 992, 204, 630 e con la strada comunale.

La particella, oggetto di pignoramento, identificata a C.T al numero 992 confina da nord in senso antiorario con le particelle 990, 667, 202, 219, 204, 994 e 1056.

La particella, oggetto di pignoramento, identificata a C.T al numero 219 confina da nord in senso antiorario con le particelle 202, 218, 204 e 992.

La particella, oggetto di pignoramento, identificata a C.T al numero 667 confina da nord in senso antiorario con la strada comunale e le particelle 202, 991, 990.

La particella, oggetto di pignoramento, identificata a C.T al numero 990 confina da nord in senso antiorario con la strada comunale e le particelle 667, 992, 991.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,15 mq	155,06 mq	1,00	155,06 mq	2,60 m	T-1
Balcone scoperto	36,19 mq	36,19 mq	0,30	10,86 mq	0,00 m	T
Solaio	65,12 mq	76,17 mq	0,25	19,04 mq	2,60 m	1
Autorimessa	63,35 mq	74,03 mq	0,50	37,02 mq	2,60 m	S1
Locali accessori	19,55 mq	29,70 mq	0,30	8,91 mq	2,60 m	S1
Cortile	0,00 mq	162,05 mq	0,10	16,21 mq	0,00 m	T
Cortile	0,00 mq	364,90 mq	0,02	7,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				254,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio part 204	53,10 mq	66,78 mq	1,00	66,78 mq	2,50 m	T
Magazzino part 204	619,18 mq	636,37 mq	0,30	190,91 mq	6,00 m	T
Tettoia part 204	256,48 mq	268,04 mq	0,30	80,41 mq	4,50 m	T
capannone rimosso part 204	1753,94 mq	1753,94 mq	0,02	35,08 mq	0,00 m	T
cortile part 204	2725,13 mq	2725,13 mq	0,10	272,51 mq	0,00 m	T
cortile part 204	4119,74 mq	4119,74 mq	0,02	82,39 mq	0,00 m	T
Ufficio part 218	27,55 mq	33,11 mq	1,00	33,11 mq	2,65 m	T
Magazzino part 218	34,55 mq	39,28 mq	0,30	11,78 mq	2,65 m	T
Bagni, spogliatoio e mensa part 218	51,41 mq	61,68 mq	1,00	61,68 mq	2,65 m	T
Capannone	676,79 mq	698,20 mq	0,30	209,46 mq	5,75 m	T
Cortile part 218	832,27 mq	832,27 mq	0,10	83,23 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 219	0,00 mq	397,00 mq	0,02	6,35 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 667	0,00 mq	98,00 mq	0,02	1,57 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 990	0,00 mq	105,00 mq	0,02	1,68 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp. 992	0,00 mq	1018,00 mq	0,02	16,29 mq	0,00 m	T

Terreno agricolo mapp. 994	0,00 mq	354,00 mq	0,02	5,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1158,89 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1985 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 0 Superficie catastale 62 Rendita € 224,14 Piano S1
Dal 20/09/1985 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 630, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 210 Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

I dati catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX è deceduto il 04/01/2014.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 18/08/1979	XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 202
Dal 01/03/1977 al 25/09/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 202
Dal 01/03/1977 al 25/09/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 203 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2205
Dal 01/03/1977 al 25/09/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 515 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2204
Dal 01/03/1977 al 14/07/2017	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 219 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 397 Reddito dominicale 4,31 Reddito agrario € 3,90
Dal 18/08/1979 al 14/07/2017	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 990 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 105 Reddito dominicale 1,14 Reddito agrario € 1,03
Dal 18/08/1979 al 14/07/2017	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 667 Qualità Seminativo irriguo

	1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Cl.1 Superficie (ha are ca) 98 Reddito dominicale 1,06 Reddito agrario € 0,96
Dal 30/06/1987 al 11/12/2000	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 218 Categoria F4 Piano T
Dal 30/06/1987 al 11/12/2000	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 204 Categoria F4 Piano T
Dal 25/09/1999 al 14/07/2017	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 992 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1018 Reddito dominicale 11,04 Reddito agrario € 9,99
Dal 25/09/1999 al 14/07/2017	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 994 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 354 Reddito dominicale 3,84 Reddito agrario € 3,47
Dal 11/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 204 Categoria D7 Rendita € 5.582,90 Piano T
Dal 11/12/2000 al 27/07/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 218 Categoria D7, Cons. 0 Rendita € 1.949,62 Piano T

I dati catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il Signor XXXXXXXXXXXXXXX è deceduto il 04/01/2014.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	630	1		A7	2	9	210	790,18	S1-T-1	
	6	630	2		C6	2	0	62	224,14	S1	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo effettuato in data 26/04/2017 si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	204			D7				5582,9	T	
	6	218			D7				1949,62	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	667				Seminativo irriguo	1	98	1,06	0,96	
6	990				Seminativo irriguo	1	105	1,14	1,03	
6	219				Seminativo irriguo	1	397	4,31	3,9	
6	992				Seminativo irriguo	1	1018	11,04	9,99	
6	994				Seminativo irriguo	1	354	3,84	3,47	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo effettuato in data 26/04/2017 si è potuto constatare:

- PARTICELLA 204, non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto la parte est del fabbricato risulta mancante. Corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- PARTICELLA 218, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- PARTICELLE 667-990-219-992-994, la qualità di coltura dei terreni indicata in visura catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto i terreni sono adibiti a zone di passaggio, deposito materiale ed ingressi. Corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

In seguito a richiesta informativa presso l'ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 31/01/2017, si è potuto constatare dal certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza, rilasciato in data 03/02/2017, che la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, detiene la residenza presso il Comune di XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX. In fase di sopralluogo del bene adibito abitazione, lo stesso è risultato non abitato.

PATTI

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

I beni oggetto di pignoramento non risultano essere interessati da patti in genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26/04/2017 l'abitazione e l'autorimessa si presentavano in mediocri condizioni manutentive, ammobiliati e non abitati, con area esterna in stato di abbandono.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26/04/2017 i due fabbricati ad uso industriale si presentavano in scarse condizioni manutentive, con area esterna in stato di abbandono. Nello specifico il fabbricato identificato con la particella 204 risulta essere parzialmente demolito.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

L'area cortiliva libera, a catasto identificata con il sub 3 B.C.N.C., risulta essere comune all'abitazione SUB 1 ed all'autorimessa SUB 2.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

I beni in oggetto sono dotati di doppio ingresso, comune ai beni oggetto di pignoramento del lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati. Gli immobili oggetto di pignoramento sono detenuti per la piena proprietà pari ad 1/2 in virtù di atto di vendita terreno e fabbricati industriali Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 14/06/1966 di rep. 22908/7975 e di atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 18/08/1979 di rep. 41766 (terreni).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26/04/2017 l'abitazione e l'autorimessa risultavano inabitati e si presentavano in mediocri condizioni manutentive sia esternamente che internamente, con segni di umidità e muffe al piano terreno nel vano cucina, con finiture tipiche dell'epoca di costruzione fine anni 60. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è realizzata in muratura e calcestruzzo armato. Il tetto, realizzato a testa di padiglione, non coibentato, è costituito da piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in tegole di tipo portoghese, il tutto rifinito con faldali, grondaie e discese in metallo verniciato. Le pareti esterne sono rifinite con tinteggiatura di colore bianco, in parte rivestite con zoccolatura in pietra e pareti di sottotetto con perlinatura in legno. Le pareti interne dell'abitazione, sono tinteggiate tranne quelle relative ai bagni in quanto piastrellate con ceramiche smaltate. Le pavimentazioni interne dei locali sono costituite principalmente da piastrelle in ceramica nel soggiorno e nel corridoio, nella cucina e nella camera a piano terreno da palchetto in legno, nella camera a piano prima in laminato di legno mentre nei bagni pavimenti e

rivestimenti in ceramica. Il balcone è dotato di parapetto costituito da ringhiera in metallo lavorato e verniciato. Il balcone risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in legno e vetro singolo con oscurante di tipo persiane in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, è presente il impianto di riscaldamento (attualmente non è però utilizzato), di tipo autonomo, con caldaia a gasolio posta nel locale autorimessa e termosifoni in alluminio. Il bagno di piano terreno è dotato di tutti i sanitari, il w.c. di servizio a piano terreno è dotato di toilette alla turca. L'autorimessa di piano seminterrato è accessibile dal cortile tramite rampa di accesso ed è dotata di portone in metallo e vetri. Tutto il piano seminterrato è pavimentato con battuto di cemento.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26/04/2017 i due fabbricati di tipo industriale risultavano inutilizzati e si presentavano in scarse condizioni manutentive sia esternamente che internamente, con finiture dell'epoca di costruzione fine anni 60 e fine anni 70. Il primo capannone (particella 204) è composto da una zona uffici con relativo wc, una zona suddivisa ad uso magazzino e tettoia, una cabina Enel in disuso e una parte adibita alla demolizione dei rottami; parte di essa risulta essere stata smantellata e quindi non più presente. La struttura portante verticale ed orizzontale del fabbricato è realizzata in acciaio e metallo. Il tetto è a due falde, non coibentato, costituito da orditura in metallo con manto di copertura presumibilmente in onduline di eternit, il tutto rifinito con faldali, grondaie e discese in metallo verniciato. Le pareti esterne sono composte da lamiera grecata tinteggiata di colore bianco. Le pareti interne del capannone nella zona uffici, risultano essere di materiale plastico di tipo prefabbricato. Le pavimentazioni interne dei locali ad uso ufficio sono in materiale plastico tipo linoleum, mentre la pavimentazione dei locali ad uso capannone risulta essere in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in metallo e vetro singolo con oscurante di tipo veneziane nei locali ad uso ufficio. L'impianto elettrico è di tipo a vista, è presente l'impianto di riscaldamento nei locali uso ufficio(attualmente non è però utilizzato), di tipo autonomo, con termoconvettori ad aria e caldaia presumibilmente a gasolio ma mancante. Il w.c. di servizio nella zona ufficio è dotato di toilette alla turca. Il fabbricato (particella 218) è composto da una parte principale ad uso capannone adibito alle varie lavorazioni, un basso fabbricato posto a sud composto da spogliatoio con annessi servizi ed un locale ad uso mensa ed un basso fabbricato a nord composto da ufficio, disimpegno, magazzino e servizio igienico. La struttura portante verticale ed orizzontale del fabbricato è realizzata in acciaio e metallo. Il tetto è composto da capriate di forma circolare, non coibentato, costituito da orditura in metallo con manto di copertura in lamiera grecata, il tutto rifinito con faldali, grondaie e discese in metallo verniciato. Le pareti esterne ed interne sono composte da lamiera grecata tinteggiata di colore bianco; quelle della zona ad uso ufficio risultano essere in muratura di mattoni pieni. La pavimentazione interna del locale ad uso ufficio è in gres porcellanato, mentre la restante pavimentazione risulta essere in parte in battuto di cemento ed in parte in materiale plastico tipo linoleum. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in metallo e vetro singolo. L'impianto elettrico è di tipo a vista, è presente l'impianto di riscaldamento nei locali uso ufficio(attualmente non è però utilizzato), di tipo autonomo. Il w.c. di servizio è dotato di tutti i sanitari.

I terreni oggetto di pignoramento risultano essere pianeggianti ed adibiti a zone di passaggio, zone di deposito ed accesso verso la strada pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

Con richiesta datata 23/05/2017 si effettuava interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè (TO), sull'esistenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili in oggetto, la quale ha dato esito negativo.

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 26/04/2017, gli stessi risultavano essere disabitati e liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1966 al 05/01/2016	XXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIO PER 1/2	ATTO DI VENDITA TERRENO E FABBRICATI INDUSTRIALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXX	14/06/1966	22908	7975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI IVREA	06/07/1966	4216	3791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CASTELLAMONTE	27/06/1966	655	146

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° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI CON TERRENI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1966 al 05/01/2016	XXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIO PER 1/2	ATTO DI VENDITA TERRENO E FABBRICATI INDUSTRIALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXX	14/06/1966	22908	7975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI IVREA	06/07/1966	4216	3791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI	27/06/1966	655	146

		CASTELLAMONTE			
Dal 18/08/1979 al 05/01/2016	XXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETARIA PER 1/2. XXXXXXXXXXXXXNATO A XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2.	ATTO DI COMPRAVENDITA PART. 667 - 990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXX	18/08/1979	41766	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CUORGNE'	03/09/1979	1676	159

Per quanto riguarda gli immobili 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° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino, Sez. Ivrea aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 31/10/2012
Reg. gen. 7312 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 22/09/2015
N° repertorio: 1949
Note: Ipoteca iscritta sugli immobili in Ozegna a C.F. f. 6 part. 630 sub 1-2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 02/11/2015
Reg. gen. 7036 - Reg. part. 766
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Biella

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 05/01/2016
Reg. gen. 17 - Reg. part. 12
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione della precisata formalità è il seguente:

- € 294,00 per il pignoramento
- € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria)
- € 59,00 bolli
- 0,50 sul valore di ogni titolo

A detto importo andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello 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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Il progetto definitivo della 3° variante strutturale del P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale, identifica la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento come IR7 (AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO), ovvero come parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva con mantenimento e possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive. Tale zona è inoltre composta da un fabbricato identificato come edificio assoggettato a prescrizioni particolari.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

Il progetto definitivo della 3° variante strutturale del P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale, identifica la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento come IR7 (AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO), ovvero come parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva con mantenimento e possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive. Tale zona è inoltre composta da un fabbricato identificato come edificio assoggettato a prescrizioni particolari.



Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Ozegna, approvato con D.G.R. n.26/161 del 30/05/2005 e delle successive Varianti non strutturale ex art. 17 c. 7 L.R. 56/77, individua gli immobili oggetto di pignoramento in Zona RI - Aree residenziali di riordino e integrazione per quanto riguarda le particelle 667 e 990 ed in zona IR - Aree per attività produttive di riordino e completamento per quanto riguarda le particelle 21- -992 -994. Come certificato dal C.D.U. rilasciato in data 11/02/2017 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozegna.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico, trasmesso al Protocollo del Comune di Castellamonte in data 31/01/2017, il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico, accertando l'esistenza di:

- LICENZA EDILIZIA n° 9/68 del 08/04/1968 per costruzione fabbricato;
- INIZIO LAVORI del 30/11/1968;
- FINE LAVORI del 30/09/1970;
- ABITABILITA' del fabbricato di nuova costruzione rilasciata in data 30/05/1975.

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del certificato energetico dell'immobile a destinazione abitazione, oggetto di pignoramento. Il costo stimato per la redazione dell'APE è di euro 250,00 oltre oneri di legge.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto reperite in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozegna, sono emerse difformità consistenti in :

A piano seminterrato il perimetro del fabbricato risulta maggiore con realizzazione di un locale di sgombero in ampliamento verso nord e la realizzazione di una diversa disposizione degli spazi interni;

A piano terreno realizzazione di una diversa disposizione degli spazi distributivi interni con la creazione di un locale soggiorno più ampio in luogo della camera, un unico locale cucina in luogo del tinello e cucinino, un unico spazio w.c. in luogo di ripostiglio ed anti-w.c., camera più ampia, chiusura e modifica aperture esterne. L'ingresso esterno con scala di accesso disposta in un'altra posizione.

A piano primo presenza di un locale, disimpegno e sottotetto raggiungibili da scala interna.

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate con la presentazione di richiesta di sanatoria opere difformi rispetto la Licenza Edilizia 9/68 e successiva pratica di aggiornamento catastale, per un costo stimato di euro 2.000,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

BENE N° 6 - FABBRICATI INDUSTRIALI UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico, trasmesso al Protocollo del Comune di Ozegna in data 31/01/2017, il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico, accertando l'esistenza di:

U.I.U FOGLIO 6 PARTICELLA 204:

- PERMESSO di COSTRUIRE 9/2012 del 18/10/2012 per demolizione e ricostruzione ad uso stoccaggio rifiuti speciali (capannone a catasto fabbricati al foglio 6 mappale 204);

- DELIBERA della GIUNTA COMUNALE n.44 del 07/06/2011 (capannone a catasto fabbricati al foglio 6 mappale 204, APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA;
Fonte atto di provenienza del 14/06/1966: fabbricato costruito anteriormente al 01/09/1967.

U.I.U FOGLIO 6 PARTICELLA 218:

- LICENZA EDILIZIA 27/79 DEL 20/05/1976 per costruzione capannone industriale ad uso deposito.
- CONCESSIONE PER LA EDIFICABILITA' N° 10/1977/53 DEL 25/11/1977 per costruzione bassi fabbricati ad uso uffici, deposito e servizi igienici.

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza dei certificati energetici degli immobili a destinazione industriali, oggetto di pignoramento. Il costo stimato per la redazione di due APE è di euro 500,00 oltre oneri di legge.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto reperite in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozegna ed a quelle catastali sono emerse, le seguenti difformità:

- nell'unità immobiliare FOGLIO 6 PARTICELLA 204, l'immobile in oggetto risulta essere stato demolito parzialmente e non più ricostruito come previsto nel permesso di costruire n°9/2012;
- nell'unità immobiliare FOGLIO 6 PARTICELLA 218, nello specifico nei due bassi fabbricati laterali risulta essere presente una diversa disposizione interna dei locali e diversa destinazione d'uso. Nel fabbricato principale risulta essere presente un'apertura per l'accesso carraio nella zona posta a sud, non presente nell'ultimo titolo edilizio.

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate con la presentazione di richiesta di sanatoria opere difformi e successiva pratica di aggiornamento catastale, per un costo stimato di euro 3.000,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - 6 APPARTAMENTO, FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI, UBICATI A OZEGNA (TO) - STRADA PER CICONIO N. 1 .

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1
L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un'abitazione di tipo villino unifamiliare con entrostante appartamento con autorimessa, elevato a due piani fuori terra ed uno entro terra ed insistente su area esclusiva. L'appartamento è disposto su due piani ed è composto da cucina, studio, disimpegno, ingresso, due w.c, un soggiorno e una camera. A piano primo è composto da camera, disimpegno e solaio, a piano seminterrato da locale di sgombero, locale caldaia e autorimessa. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione industriale. Il Fabbricato è raggiungibile dalla Strada per Ciconio.
- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1
Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere due fabbricati di tipo industriale con terreni pertinenziali, elevati ad un solo piano fuori terra, insistenti su area esclusiva. Il primo fabbricato industriale (particella 204) è composto da un locale ad uso uffici, un bagno, un parte destinata a magazzino ed una destinata a tettoia e una cabina Enel in disuso. L'altro fabbricato industriale (particella 218) è composto da un corpo principale centrale destinato a capannone lavorazione, due bassi fabbricati laterali composti rispettivamente da un locale uso mensa, un locale uso spogliatoio, un locale servizi e da un magazzino, un disimpegno, un locale per i servizi igienici e un locale ufficio. Sono presenti terreni pertinenziali identificati a catasto terreni al foglio 6 particelle 994, 992, 219, 667 e 990. La zona ove sono ubicati gli immobili risulta essere periferica rispetto il concentrico del paese, inserita prettamente in area con destinazione industriale. I Fabbricati sono raggiungibili dalla Strada per Ciconio, transitando sulle particelle 994, 992, 219, 667 e 990.

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili agli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private.
- 3) consultando la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Torino, annualità 2016, regione agraria n°8.

Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il **bene 5** pari ad € 800,00

Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro per il **bene 6** pari ad € 210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1	254,40 mq	800,00 €/mq	€ 203.520,00 - 10% = € 183.168,00	50,00	€ 91.584,00
Bene N° 6 - Fabbricati industriali con terreni Ozegna (TO) - Strada per Ciconio n. 1	1158,89 mq	210,00 €/mq	€ 243.366,90 - 10% = € 219.029,40	50,00	€ 109.514,70
Valore di stima:					€ 201.098,7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima LOTTO 3 arrotondato per difetto:

€ 201.000,00 (duecentounomila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indicazioni rilevanti per il G.E.:

- pag. 7 LOTTO 1 – BENI 1-2-3
- pag. 12 BENE 2 (SUB 4-5 NON ULTIMATI)
- pag. 15 STATO DI OCCUPAZIONE BENE 1
- pag. 17 REGOLARITA' EDILIZIA / ASSENZA APE BENI 1-2
- pag. 19 STIMA/FORMAZIONE LOTTO 1 BENI 1-2-3
- pag. 21 LOTTO 2 – BENE 4
- pag. 22 DATI CATASTALI NON CORRISPONDENZA BENE 4
- pag. 24 STATO DI OCCUPAZIONE BENE 4 LOCATO
- pag. 25 PROVENIENZE VENT ASSENZA SUCCESSIONE BENE 4
- pag. 26 ONERI CONDOMINIALI – REGOL. EDILIZIA BENE 4
- pag. 27 STIMA/FORMAZIONE LOTTO 2 BENE 4
- pag. 28 LOTTO 3 – BENI 5-6
- pag. 33 PRECISAZIONI “RESIDENZA BENE 5 NON ABITATO”
- pag. 34 STATO DI CONSERV. BENE 6 PART. 204 DEMOLITA
- pag. 39 REGOLARITA' EDILIZIA-ASSENZA APE BENI 5-6
- pag. 41 STIMA/FORMAZIONE LOTTO 3 BENI 5-6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente comunicava la data del sopralluogo all'esecutata mediante raccomandata 1 in data 06/02/2017, con l'invito a prendere contatti con l'esperto e con l'avvertimento che qualora non fosse consentito l'accesso all'interno degli immobili, l'esperto ne avrebbe dato notizia al G.E., il quale avrebbe provveduto ad autorizzarlo all'accesso forzoso della forza pubblica ed ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.. Non avendo avuto riscontro il C.T.U. si accordava con il figlio della signora XXXXXXXXXXXXXXX ed in data 14/02/2017 effettuava sopralluogo degli immobili ubicati in Castellamonte, Frazione Preparetto 47. Successivamente il C.T.U. si accordava con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, custode degli immobili oggetto di fallimento XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX ed in data 26/04/2017 effettuava sopralluogo degli immobili in Ozegna, XXXXXXXXXXXXXXX e parte del negozio in Castellamonte, Piazza della Repubblica . In data 31/05/2017, il C.T.U. provvedeva ad effettuare il sopralluogo della parte restante del negozio in Castellamonte.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire ai creditori ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. ed a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c."

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

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.

Castellamonte, li 07/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Trossello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Quadro Riassuntivo
- ✓ Inquadramento cartografico
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Documentazione edilizia
- ✓ Documentazione catastale
- ✓ CDU – Comune di Castellamonte – Comune di Ozegna
- ✓ Comunicazione sopralluogo
- ✓ Ricerca Sistema SIPEE - ape
- ✓ Ricerca Agenzia delle Entrate
- ✓ Titolo di Proprietà (ATTO DI DIVISIONE DEL 03/03/1988)
- ✓ Titolo di Proprietà (ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14/06/1966)
- ✓ Spese condominiali
- ✓ Rinuncia eredità XXXXXXXXXXXXXXX