
TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2019 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	12
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	14



Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	24



Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riserve e particolarità da segnalare	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2019 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.500,00	40

INCARICO

All'udienza del 24/09/2019, 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 14/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Disposizione del GE del 21/06/2024 per redazione della stima relativa al Lotto UNO del progetto divisionale, assegnato al debitore esecutato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A (Coord. Geografiche: 45° 22' 38,62" N -7° 52' 46,58" E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A (Coord. Geografiche: 45° 22' 38,62" N -7° 52' 46,58" E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A (Coord. Geografiche: 45° 22' 38,62" N -7° 52' 46,58" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Strambino è un paese di circa 6.250 abitanti, compreso le 4 Frazioni, sviluppato su una superficie di 22,75 Kmq. Il territorio è prevalentemente pianeggiante con alcune zone in bassa collina con altezza media sul livello del mare di circa 240 metri; confina con i Comuni di Candia, Caravino, Ivrea, Mercenasco, Romano Canavese, Vestignè e Vische. Strambino dista circa 45 km a nord di Torino e dall'aeroporto Internazionale Sandro Pertini di Caselle e 10 Km da Ivrea; dal paese è possibile prendere ferrovia Trenitalia sulla linea Torino-Aosta e da Chivasso proseguire per Milano; da Scarmagno a circa 4 Km si accede all'autostrada A/5 Torino-Aosta con diramazione sulla bretella verso Milano. Il Comune è servito da bus di linea che collegano il capoluogo Piemontese e altre località Canavesane. A Strambino c'è la scuola per l'infanzia, le primarie di primo e secondo grado con l'Istituto comprensivo, farmacie, banche, la posta, la Stazione dei Carabinieri, vari esercizi commerciali, artigianali e ricettivi, associazioni culturali, sportive, un centro medico e vari studi medici mentre l'ospedale più vicino si trova a Ivrea.

L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato nella periferia sud del paese facente parte del condominio "Le due magnolie" posto in una zona residenziale tranquilla con l'apresenza di altri condomini; l'edificio interessato è composto da tre piani fuori terra (rispetto alla strada)oltre seminterrato comprensivo delle parti comuni, con accesso carraio e pedonale da Via Costantino Nigra attraverso il passaggio su beni di terzi e sedime stradale del condominio. L'appartamento si trova al piano terzo (rispetto alla strada)con accesso pedonale dalla scala "A" interna condominiale e ascensore, identificato dal condominio come alloggio n. 6;presenta veduta sui lati est e ovest ed è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno dotato di lavabo, w.c. bidet vasca e doccia, balcone a est su camera e balcone a ovest su cucina con nicchia uso ripostiglio con caldaia.

L'alloggio ha una quota di 78,64 millesimi con posto auto esterno oltre alle aree scoperte comuni quali ingressi, cortile, verde, parcheggi, locali servizi e quanto previsto dal regolamento di condominio e dalle Leggi vigenti. La



proprietà è recintata su tutti i lati con accesso carraio al piano seminterrato sul lato est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale cantina sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie" di pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso avviene dalla scala interna "A" condominiale o attraverso l'ascensore. E' possibile accedere anche dal cortile ovest dal corridoio comune. La cantina è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale autorimessa sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie", quale pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso carraio avviene dal cortile comune e dalla rampa posta a sud/est del condominio mediante cancello automatico che accede alla strada privata comune. Anche attraverso la scala interna "A" e l'ascensore è possibile accedere al piano autorimesse. L'autorimessa è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.

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** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A**

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si fa riferimento all'originaria relazione notarile che risulta completa e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si fa riferimento all'originaria relazione notarile che risulta completa e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si fa riferimento all'originaria relazione notarile che risulta completa e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il condominio confina a est con la particella n. 488 del foglio 44, a sud con le particelle n. 19 e 220 del foglio 51 a ovest con la particella n. 89 del foglio 44 a nord con la particella n. 90 e 91 del foglio 44.

L'appartamento confina a est con la corte n. 485 sub. 50 comune a tutto il condominio, a sud con l'appartamento sub. 5 e la scala comune "A" con ascensore, a ovest la con la corte n. 485 sub. 50 comune a tutto il condominio, a nord con l'alloggio sub.159.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il condominio confina a est con la particella n. 488 del foglio 44, a sud con le particelle n. 19 e 220 del foglio 51 a ovest con la particella n. 89 del fogli 44 a nord con la particella n. 90 e 91 del foglio 44.

La cantina confina a est con la corte comune a tutto il condominio n. 485 sub. 50, a sud con la cantina n.2 e il corridoio comune sub.45 a ovest l'autorimessa sub.24 a nord con la cantina n.1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il condominio confina a est con la particella n. 488 del foglio 44, a sud con le particelle n. 19 e 220 del foglio 51 a ovest con la particella n. 89 del fogli 44 a nord con la particella n. 90 e 91 del foglio 44.

L'autorimessa confina a est con la cantina n. 485 sub. 156 e il corridoio comune sub. 45, a sud il box sub. 23 a ovest la corte comune sub. 50 a nord il box sub. 25 e cantina sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	70,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1989 al 19/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,00 Piano 3 Graffato NO

Dal 10/07/1989 al 19/06/1990

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 11
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 1,00
Piano 3
Graffato NO

Dal 19/06/1990 al 26/11/2007

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 6
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 482,89
Piano 3
Graffato NO

Dal 19/06/1990 al 14/12/2011

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 11
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 482,89
Piano 3
Graffato NO

Dal 26/11/2007 al 14/12/2011

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 6
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 482,89
Piano 3
Graffato NO

Dal 14/12/2011 al 12/01/2018

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 11
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 482,89
Piano 3
Graffato NO

Dal 14/12/2011 al 12/01/2018

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 6
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Rendita € 482,89
Piano 3
Graffato NO

Dal 12/01/2018 al 30/10/2018

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 155
Categoria A2
Cl.2, Cons. 8,00
Superficie catastale 171 mq
Rendita € 599,09
Piano 3
Graffato NO

Dal 30/10/2018 al 30/11/2022

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 155
Categoria A2
Cl.2, Cons. 10,00
Superficie catastale 171 mq
Rendita € 877,98
Piano 3
Graffato NO

Dal 23/11/2022 al 29/01/2024

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 44, Part. 485, Sub. 158
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5,5
Superficie catastale 87 mq

		Rendita € 482,89 Piano 3 Graffato NO
Dal 29/01/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 158 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 482,89 Piano 3 Graffato NO

I dati catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Le originarie unità immobiliari foglio 44 n. 485 sub. 6 e n.485 sub. 11, accatastate in data 04/07/1989 con protocollo n.TO015917. sono state unite con variazione del 12/01/2018 - prot. TO0009039 in atti dal 17/01/2018 per ristrutturazione e frazionamento. In data 30/10/2018 prot. TO0248898 ci fu una variazione di classamento che portò alla determinazione definitiva della rendita dell'alloggio. Con variazione del 23/11/2022 per divisione dell'unità n. 485 sub. 155 è stata ricavata l'attuale unità immobiliare n. 485 sub. 158.

Per quanto riguarda le parti comuni, come da elaborato planimetrico del 06/11/1989 la corte è identificata con il sub. 50 - il parcheggio esterno con il sub. 51 - androni scale con il sub. 43 il sedime stradale esterno con il sub. 54 - inoltre per la scala "A": il locale macchinario ascensore con il sub. 37 - il locale contatori Enel con il sub. 38 -corridoio d'accesso piano terre sub. 45; I beni comuni non censibili non sono in banca dati catastale, il loro inserimento comporta una spesa stimata in circa €.200,00

Per quanto riguarda il catasto terreni la mappa e il censuario sono aggiornati; il fabbricato è censito al foglio 44 n. 485 ENTE URBANO di are 21,95 come da tipo mappale del 04/07/1989 protocollo n.TO0159171 in atti dal 16/07/2019 (n. 5589.1/1989); A tale tipo mappale precede frazionamento del 24/08/1981 protocollo n.TO0560440 in atti dal 01/08/2011 (n. 14.1/1981) che costituisce il n. 485 di are 8,31 a sua volta derivante da variazione d'ufficio del 30/04/1986 protocollo n.559426 in atti dal 23/08/2002 VRO 1985 (n. 1.1/1986) della particella originaria n. 90 di area 18,96.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1989 al 19/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,00 Piano 3 Graffato NO
Dal 19/06/1990 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 482,89 Piano 3 Graffato NO
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5

		Rendita € 482,89 Piano 3 Graffato NO
Dal 14/12/2011 al 12/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 3 Graffato NO
Dal 12/01/2018 al 30/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 156 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 7,59 Piano T Graffato NO

I dati catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la presente cantina faceva parte dell'alloggio censito al foglio 44 N. 485 SUB. 6, accatastata in data 04/07/1989 con protocollo n.TO015917 sul quale è stata fatta una variazione in data 12/01/2018 - prot. TO0009039 in atti dal 17/01/2018 per ristrutturazione e frazionamento. La cantina è diventata catastalmente unità immobiliare indipendente, ma senza modific aplanivolumetriche.

In data 30/10/2018 prot. TO0248898 ci fu una variazione di classamento che portò alla determinazione definitiva della rendita della cantina attuale.

Per quanto riguarda le parti comuni, come da elaborato planimetrico del 06/11/1989 la corte è identificata con il sub. 50 - il parcheggio esterno con il sub. 51 - androni scale con il sub. 43 il sedime stradale esterno con il sub. 54 -

inoltre per la scala "A": il locale macchinario ascensore con il sub. 37 - il locale contatori Enel con il sub. 38 - corridoio d'accesso piano terre sub. 45; come già indicato i beni comuni non censibili non sono presenti in banca dati catastale.

Come già indicato per il bene n.1) per quanto riguarda il catasto terreni la mappa e il censuario sono aggiornati; il fabbricato è censito al foglio 44 n. 485 ENTE URBANO di are 21,95 come da tipo mappale del 04/07/1989 protocollo n.TO0159171 in atti dal 16/07/2019 (n. 5589.1/1989); A tale tipo mappale precede frazionamento del 24/08/1981 protocollo n.TO0560440 in atti dal 01/08/2011 (n. 14.1/1981) che costituisce il n. 485 di are 8,31 a sua volta derivante da variazione d'ufficio del 30/04/1986 protocollo n.559426 in atti dal 23/08/2002 VRO 1985 (n. 1.1/1986) della particella originaria n. 90 di area 18,96.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1989 al 19/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 1,00 Piano T Graffato NO
Dal 19/06/1990 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 24 Categoria C6

		Cl.4, Cons. 14 Rendita € 58,57 Piano T Graffato NO
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 58,57 Piano T Graffato NO
Dal 14/12/2011 al 30/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14,00 mq Rendita € 58,57 Piano T Graffato NO
Dal 29/01/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 485, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 18 mq Rendita € 58,57 Piano T Graffato NO

I dati catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Al catasto urbano, l'unità immobiliare è stata costituita con accatastamento n.501.7/1989 del 10/07/1989 costituzione in atti del 06/09/1990 - in data 01/01/1992 ci fu la variazione del quadro tariffario e in data 12/01/2018 prot. TO0009070 la variazione di toponomastica.

Per quanto riguarda le parti comuni, come da elaborato planimetrico del 06/11/1989 la corte è identificata con il sub. 50 - il parcheggio esterno con il sub. 51 - androni scale con il sub. 43 il sedime stradale esterno con il sub. 54 - inoltre per la scala "A": il locale macchinario ascensore con il sub. 37 - il locale contatori Enel con il sub. 38 - corridoio d'accesso piano terre sub. 45; come già indicato i beni comuni non censibili non sono censiti nella banca dati catastale.

Come già indicato per il bene n.1) per quanto riguarda il catasto terreni la mappa e il censuario sono aggiornati; il fabbricato è censito al foglio 44 n. 485 ENTE URBANO di are 21,95 come da tipo mappale del 04/07/1989 protocollo n.TO0159171 in atti dal 16/07/2019 (n. 5589.1/1989); A tale tipo mappale precede frazionamento del 24/08/1981 protocollo n.TO0560440 in atti dal 01/08/2011 (n. 14.1/1981) che costituisce il n. 485 di are 8,31 a sua volta derivante da variazione d'ufficio del 30/04/1986 protocollo n.559426 in atti dal 23/08/2002 VRO 1985 (n. 1.1/1986) della particella originaria n. 90 di area 18,96.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	485	158		A2	2	5.5	87 mq	482,89 €	3	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 09/07/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in atti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	485	156		C2	1	7	8 mq	7,59 €	T	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 09/07/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in atti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	485	24		C6	4	14	18 mq	58,57 €	T	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 09/07/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

In merito alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 come indicato si fa riferimento alla originaria relazione notarile e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295.

Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Strambino, l'esecutato NON risiede nel presente alloggio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

In merito alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 come indicato si fa riferimento alla originaria relazione notarile e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

In merito alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 come indicato si fa riferimento alla originaria relazione notarile e in particolare, per la presente nuova perizia, all'ultimo atto costituito dalla sentenza per divisione del 29/01/2024 trascritta a Ivrea il 26.02.2024 n.1589/1295.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

I beni sono stati trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con servitù attive e passive inerenti, secondo quanto indicato negli atti di compravendita, del relativo regolamento di condominio e della convenzione urbanistica del 01/07/1987.

Sull'appartamento non risultano contratti di locazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

I beni sono stati trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con servitù attive e passive inerenti, secondo quanto indicato negli atti di compravendita, del relativo regolamento di condominio e della convenzione urbanistica del 01/07/1987.

Sulla cantina non risultano contratti di locazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

I beni sono stati trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con servitù attive e passive inerenti, secondo quanto indicato negli atti di compravendita, del relativo regolamento di condominio e della



convenzione urbanistica del 01/07/1987
Sull'autorimessa non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il bene si trova in buono stato di conservazione.

Il proprietario segnala che è stata rilevata una perdita d'acqua sotto la vasca da bagno, lamentata dal proprietario dell'alloggio sottostante, per cui al momento l'acqua è stata chiusa. La perdita non è visibile dal bagno, per cui occorrerà provvedere ad un più accurato sopralluogo al fine di effettuare l'intervento di riparazione da parte di tecnico specializzato.

I lavori previsti possono consistere nella demolizione di una parte del pavimento, del rivestimento della vasca, smontaggio della vasca, ricerca e riparazione della perdita, riposizionamento della vasca e ripristino delle piastrelle. La spesa per il momento è possibile stimarla solo in modo approssimativo in €.3.000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il bene si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Il bene si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

L'alloggio pignorato fa parte del condominio " LE DUE MAGNOGLIE". LA QUOTA MILLESIMALE E' PARI A 78,64/1000 e comprende alloggio, cantina e box. Le parti comuni sono regolamentate dal regolamento di condominio depositato con atto notaio Re Giovanni del 07/03/1990 rep. 56597/29407 reg. Torino il 22/03/1990 n. 12306 e indicate nell'elaborato planimetrico - i beni comuni non censibili non sono inseriti in banca dati catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

LA CANTINA FA PARTE DEL CONDOMINIO " LE DUE MAGNOGLIE". come pertinenza dell'alloggio descritto al bene n.1)

La quota millesimale è compresa in quella dell'alloggio descritto al bene n.1).

Le parti comuni sono regolamentate dal regolamento di condominio depositato con atto notaio Re Giovanni del 07/03/1990 rep. 56597/29407 reg. Torino il 22/03/1990 n. 12306 e indicate nell'elaborato planimetrico - come già segnalato i beni comuni non censibili non sono inseriti in banca dati catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

L'AUTORIMESSA FA PARTE DEL CONDOMINIO "LE DUE MAGNOGLIE" come pertinenza dell'alloggio descritto al bene n.1)

La quota millesimale è compresa in quella dell'alloggio medesimo descritto al bene n.1).

Le parti comuni sono regolamentate dal regolamento di condominio depositato con atto notaio Re Giovanni del 07/03/1990 rep. 56597/29407 reg. Torino il 22/03/1990 n. 12306 e indicate nell'elaborato planimetrico - come già segnalato i beni comuni non censibili non sono inseriti in banca dati catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A**

Negli atti di compravendita non si citano servitù, la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute, con uso del posto auto esterno e nel rispetto del regolamento condominiale.

L'appartamento ha accesso dalla scala "A" del condominio, compreso ascensore.

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 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Negli atti di compravendita non si citano servitù, la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute e nel rispetto del regolamento condominiale.

La cantina ha accesso dalla scala "A"

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 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Negli atti di compravendita non si citano servitù, la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute e nel rispetto del regolamento condominiale.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A**

Il condominio presenta veduta libera su tutti i lati mentre l'alloggio pignorato ha due fronti d'esposizione, quella principale a est quello a ovest.

La struttura portante dalle fondazioni è in cemento armato;

Muratura perimetrale di tamponamento con isolante.

Struttura orizzontale: solai in latero/cemento in buone condizioni.

Copertura costituita da tetto in cemento armato con manto di tegole in cemento.

Tramezze interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate;

Finiture: Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.



Scala interna comune in cemento armato rivestita in marmo come il vano d'ingresso comune; presente ascensore.

Le facciate del condominio sono intonacate e colorate rivestimento.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro termico semplice in mediocri condizioni dotati di avvolgibili; portoncino d'ingresso in legno.

Impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas-metano; i terminali di erogazione sono costituiti di termosifoni in alluminio e cronotermostato.

Impianto elettrico sottotraccia con salvavita e contatore Enel autonomo.

L'acquedotto è allacciato alla rete pubblica con contatore unico condominiale e presenza di sottocontatore.

La fognatura è allacciata alla rete Comunale.

Presente impianto televisivo centralizzato.

Il bene è comprensivo di posto auto nel cortile oltre alle dotazioni comuni del condominio per Legge, regolamento di condominio, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile;

La proprietà comune è recintata verso est con recinzione prefabbricata in calcestruzzo e la restante parte con rete metallica plastificata posate su muretto in calcestruzzo; cancello carraio automatico per accesso al cortile e al piano seminterrato sul lato est; cortile e posti auto scoperti sono pavimentati con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo, mentre la restante parte è mantenuta a verde uso giardino con alcune piante ornamentali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

La cantina, avente altezza interna è pari a mt. 2,50 si trova al piano terreno (rispetto al cortile) nel medesimo fabbricato di cui al bene n.1) pertanto presenta le stesse caratteristiche strutturali in cemento armato del condominio con solaio in cemento armato e laterizio il tutto in buone stato di conservazione;

Le divisioni interne in muratura con finestrotto sul lato est.

Le finiture sono costituite da pavimento in gres, pareti e solaio intonaco e tinteggiato, porta in lamiera zincata. Esiste punto luce. Il bene è comprensivo delle dotazioni dello stabile da ritenersi comuni per Legge, regolamento condominiale, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

L'autorimessa si trova al piano terra (rispetto al cortile) del medesimo condominio di cui ai precedenti beni con affaccio a ovest dove si trova l'accesso, pertanto presenta le stesse caratteristiche strutturali in cemento armato del condominio con solaio in cemento armato e laterizio il tutto in buone stato di conservazione;

la sua altezza interna è pari a mt. 2,50

Le divisioni con gli altri box sono in muratura.

Le finiture sono costituite da pavimento in gres, pareti e solaio intonaco e tinteggiato, portone basculante in lamiera. Esiste punto luce.

Il bene è comprensivo delle dotazioni dello stabile da ritenersi comuni per Legge, regolamento condominiale, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

L'appartamento viene utilizzato solo saltuariamente dall'esecutato e dalla propria famiglia. Non è l'appartamento di residenza.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

La cantina viene utilizzata dall'esecutato come ripostiglio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

L'autorimessa viene utilizzata dall'esecutato come ripostiglio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1987	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Re	01/07/1987	54892 e 54893	28142 e 28143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	24/07/1987	5576	4719
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di TORINO	16/07/1987	38113 e 38114			
Dal 14/06/1990 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Fabbi	14/06/1990	76175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	26/06/1990	5086	4241
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/06/1990 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Fabbi	19/06/1990	76240	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	05/07/1990	5349	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ivrea	06/07/1990	1660	
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	26/11/2007	32871	13426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	11/12/2007	11691	7629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Ommissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	118	102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Ommissis ****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	117	101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2021	**** Ommissis ****	Divisione Giudiziale			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	17/12/2021	151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	14/01/2022	276	238
		Registrazione			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	29/01/2024	116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	26/02/2024	1559	1295
		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 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1987	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Re	01/07/1987	54892 e 54893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Ivrea	24/07/1987	5576	4719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di TORINO	16/07/1987	38113 e 38114	
Dal 19/06/1990 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Fabbi	19/06/1990	76240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	05/07/1990	5349	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ivrea	06/07/1990	1660	
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	26/11/2007	32871	13426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	11/12/2007	11691	7629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	118	102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Omissis ****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102



		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	117	101		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/12/2021	**** Omissis ****	Divisione Giudiziale					
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di Ivrea	17/12/2021	151			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria di Ivrea	14/01/2022	276	338		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Sentenza di divisione			
				Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Ivrea	29/01/2024			116			
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria di Ivrea	26/02/2024			1559	1295		
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 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1987	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Re	01/07/1987	54892 e 54893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	24/07/1987	5576	4719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di TORINO	16/07/1987	38113 e 38114			
Dal 19/06/1990 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Fabbi	19/06/1990	76240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	05/07/1990	5349	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Ivrea	06/07/1990	1660			
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	26/11/2007	32871	13426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	11/12/2007	11691	7629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	118	102
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011	**** Omissis ****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presitero	14/12/2011	40098	19102
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	10/01/2012	117	101
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2021	**** Omissis ****	Divisione Giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	17/12/2021	151	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	14/01/2022	276	238
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Sentenza di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	29/01/2024	116	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	26/02/2024	1559	1295
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 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 18/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto Inguntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Ivrea il 27/10/2017
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 937
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.086,27
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 16/08/2017
N° repertorio: 673
N° raccolta: 2017
- **Decreto Inguntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Ivrea il 15/12/2017
Reg. gen. 9362 - Reg. part. 1106
Quota: 1/2
Importo: € 22.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.733,37
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 09/08/2017
N° repertorio: 630

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a IVREA il 10/06/2019
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 3694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Rettifica Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 14/10/2021

Reg. gen. 8406 - Reg. part. 6977

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Ivrea il 14/01/2022

Reg. gen. 276 - Reg. part. 238

Quota: 1/2

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

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

Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione.

- **Sentenza per Divisione**

Trascritto a Ivrea il 26/02/2024

Reg. gen. 1559 - Reg. part. 1295

Quota: 1/1

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

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

Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute 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.

Atto d'intervento della [REDACTED] del 09/10/2019 (Ist. n. 6 dep. 31/10/2019) in forza del decreto ingiuntivo sopra menzionato, in data 15 dicembre 2017 iscritta ipoteca giudiziale.

ANNOTAZIONE presentata il 26/02/2024 Servizio di P.I. di IVREA Registro particolare n. 119 Registro generale n. 1566 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI - indicata sulla DIVISIONE GIUDIZIALE Tribunale di Ivrea del 17/12/2021 rep.151 trascritta a Ivrea in data 14/01/2022 n.276/238 e sulla rettifica verbale di pignoramento trascritta il 14/10/2021 N.8406/6977

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 18/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale

Iscritto a Ivrea il 27/10/2017

Reg. gen. 7981 - Reg. part. 937

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.086,27

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 16/08/2017

N° repertorio: 673

N° raccolta: 2017

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale

Iscritto a Ivrea il 15/12/2017

Reg. gen. 9362 - Reg. part. 1106

Quota: 1/2

Importo: € 22.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.733,37

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 09/08/2017

N° repertorio: 630

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a IVREA il 10/06/2019

Reg. gen. 4575 - Reg. part. 3694

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Rettifica verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 14/10/2021

Reg. gen. 8406 - Reg. part. 6977

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Ivrea il 14/01/2022

Reg. gen. 276 - Reg. part. 238

Quota: 1/2

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

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

Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione

- **Sentenza per divisione**

Trascritto a Ivrea il 26/02/2024

Reg. gen. 1559 - Reg. part. 1295

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute 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.

Atto d'intervento della [REDACTED] del 09/10/2019 (Ist. n. 6 dep. 31/10/2019) in forza del decreto ingiuntivo sopra menzionato, in data 15 dicembre 2017 iscritta ipoteca giudiziale.

ANNOTAZIONE presentata il 26/02/2024 Servizio di P.I. di IVREA Registro particolare n. 119 Registro generale n. 1566 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI - indicata sulla DIVISIONE GIUDIZIALE Tribunale di Ivrea del 17/12/2021 rep.151 trascritta a Ivrea in data 14/01/2022 n.276/238 e sulla rettifica verbale di pignoramento trascritta il 14/10/2021 N.8406/6977

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ivrea aggiornate al 18/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Ivrea il 27/10/2017
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 937
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.086,27
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 16/08/2017
N° repertorio: 673
N° raccolta: 2017
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Ivrea il 15/12/2017
Reg. gen. 9362 - Reg. part. 1106
Quota: 1/2
Importo: € 22.000,00
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.733,37
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 09/08/2017
N° repertorio: 630

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a IVREA il 10/06/2019
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 3694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Rettifica verbale di pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 14/10/2021
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 6967
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Divisione Giudiziale**
Trascritto a Ivrea il 14/01/2022
Reg. gen. 276 - Reg. part. 238
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione.
- **Sentenza di divisione**
Trascritto a Ivrea il 26/02/2024
Reg. gen. 1559 - Reg. part. 1295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Trattasi di atto non soggetto a cancellazione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute 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.

Atto d'intervenbto della [REDACTED] del 09/10/2019 (Ist. n. 6 dep. 31/10/2019) in forza del decreto ingiuntivo sopra menzionato, in data 15 dicembre 2017 iscritta ipoteca giudiziale.

ANNOTAZIONE presentata il 26/02/2024 Servizio di P.I. di IVREA Registro particolare n. 119 Registro generale n. 1566 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI - indicata sulla DIVISIONE GIUDIZIALE Tribunale di Ivrea del 17/12/2021 rep.151 trascritta a Ivrea in data 14/01/2022 n.276/238 e sulla rettifica verbale di pignoramento trascritta il 14/10/2021 N.8406/6977

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A**

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3.

Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C.

Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3.

Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C.

Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3.

Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C.

Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

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

Con atto in data 01/07/1987 rep.54892/28142 e rep. 54893/281432 viene stipulata convenzione urbanistica con il **** Omissis **** per la costruzione dell'immobile.

Il condominio viene edificato con concessione edilizia n. 1414 del 10/07/1987 per " costruzione edificio residenziale" su istanza della **** Omissis **** in edilizia convenzionata Legge n.457/76.

Successiva variante in corso d'opera con concessione edilizia n- 1760 del 11/05/1989 rilasciata alla **** Omissis ****

Abitabilità rilasciata dal Comune di Strambino in data 17/07/1989 n. 123-124.

Comunicazione inizio lavori (CILA) del 24/10/1917 prot. 8883 da parte del sig. **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione in corso di costruzione, relativi al parziale cambio di destinazione d'uso dei locali e fusione catastale.

Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) del 18/10/2022 prot.2022/11352 da parte del s [REDACTED] per divisione unità immobiliare in due alloggi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati in Comune.

Non risultano reperibili le dichiarazioni impiantistiche.

L'alloggio non è provvisto di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs.19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007. Il costo stimato per la redazione della certificazione è di €250,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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

Con atto in data 01/07/1987 rep.54892/28142 e rep. 54893/281432 viene stipulata convenzione urbanistica con il **** Omissis **** per la costruzione dell'immobile.

Il condominio viene edificato con concessione edilizia n. 1414 del 10/07/1987 per " costruzione edificio residenziale" su istanza della **** Omissis ****

Successiva variante in corso d'opera con concessione edilizia n- 1760 del 11/05/1989 rilasciata alla **** Omissis ****

Abitabilità rilasciata dal Comune di Strambino in data 17/07/1989 n. 123-124.

Comunicazione inizio lavori (CILA) del 24/10/1917 prot. 8883 da parte del sig. **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione in corso di costruzione, relativi al parziale cambio di destinazione d'uso dei locali e fusione catastale.

Si segnala che dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati in Comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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

Con atto in data 01/07/1987 rep.54892/28142 e rep. 54893/281432 viene stipulata convenzione urbanistica con il **** Omissis **** per la costruzione dell'immobile.

Il condominio viene edificato con concessione edilizia n. 1414 del 10/07/1987 per " costruzione edificio residenziale" su istanza della **** Omissis ****

Successiva variante in corso d'opera con concessione edilizia n- 1760 del 11/05/1989 rilasciata alla **** Omissis ****

Abitabilità rilasciata dal Comune di Strambino in data 17/07/1989 n. 123-124.

Comunicazione inizio lavori (CILA) del 24/10/1917 prot. 8883 da parte del sig. **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione in corso di costruzione, relativi al parziale cambio di destinazione d'uso dei locali e fusione catastale.

Si segnala che dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati in Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.035,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.339,22

Come comunicato dall'Amministratore del Condominio si rende noto che:

l'importo medio annuo delle spese condominiale è ora indicato con zero consumo di acqua.

le spese totali anno in corso e precedente sono divise in €1.035,00 come consuntivo spese anno 2023 e € 1.304,22 quale preventivo per anno 2024.

Risultano inoltre spese insolute per l'anno 2024, oggi scadute per € 952,52.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.035,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.339,22

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI SOPRA INDICATE SONO LE STESSA DI QUELLE CITAATE PER IL BENE N.1, come comunicato dall'Amministratore del condominio, pertanto questi importi indicati sono ripetuti solo a titolo INFORMATIVO.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA COSTANTINO NIGRA N.C. 11/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.035,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.339,22

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI SOPRA INDICATE SONO LE STESSA DI QUELLE CITAATE PER IL BENE N.1, come comunicato dall'Amministratore del condominio, pertanto questi importi indicati sono ripetuti solo a titolo INFORMATIVO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattasi di beni pignorati per QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 si procede alla formazione di un unico lotto. Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), pertanto sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A
Strambino è un paese di circa 6.250 abitanti, compreso le 4 Frazioni, sviluppato su una superficie di 22,75 Km². Il territorio è prevalentemente pianeggiante con alcune zone in bassa collina con altezza media sul livello del mare di circa 240 metri; confina con i Comuni di Candia, Caravino, Ivrea, Mercenasco, Romano Canavese, Vestignè e Vische. Strambino dista circa 45 km a nord di Torino e dall'aeroporto Internazionale Sandro Pertini di Caselle e 10 Km da Ivrea; dal paese è possibile prendere ferrovia Trenitalia sulla linea Torino-Aosta e da Chivasso proseguire per Milano; da Scarmagno a circa 4 Km si accede all'autostrada A/5 Torino-Aosta con diramazione sulla bretella verso Milano. Il Comune è servito da bus di linea che collegano il capoluogo Piemontese e altre località Canavesane. A Strambino c'è la scuola per l'infanzia, le primarie di primo e secondo grado con l'Istituto comprensivo, farmacie, banche, la posta, la Stazione dei Carabinieri, vari esercizi commerciali, artigianali e ricettivi, associazioni culturali, sportive, un centro medico e vari studi medici mentre l'ospedale più vicino si trova a Ivrea.

L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato nella periferia sud del paese facente parte del condominio "Le due magnolie" posto in una zona residenziale tranquilla con l'apresenza di altri condomini; l'edificio interessato è composto da tre piani fuori terra (rispetto alla strada)oltre seminterrato comprensivo delle parti comuni, con accesso carraio e pedonale da Via Costantino Nigra attraverso il passaggio su beni di terzi e sedime stradale del condominio. L'appartamento si trova al piano terzo (rispetto alla strada)con accesso pedonale dalla scala "A" interna condominiale e ascensore, identificato dal condominio come alloggio n. 6;presenta veduta sui lati est e ovest ed è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno dotato di lavabo, w.c. bidet vasca e doccia, balcone a est su camera e balcone a ovest su cucina con nicchia uso ripostiglio con caldaia. L'alloggio ha una quota di 78,64 millesimi con posto auto esterno oltre alle aree scoperte comuni quali ingressi, cortile, verde, parcheggi, locali servizi e quanto previsto dal regolamento di condominio e dalle Leggi vigenti. La proprietà è recintata su tutti i lati con accesso carraio al piano seminterrato sul lato est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 158, Categoria A2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 72.980,00

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, attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica per abitazioni di tipo civile un valore a metro quadrato da € 580,00 a € 860 e del borsino Immobiliare Nazionale, che indica per appartamenti di fascia media un valore a metro quadrato da € 559,00 a € 853,00, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, dell'abbattimento forfetario pari al 10% che sarà indicato nella voce deprezzamento rispetto al valore venale di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a € 820,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A

Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale cantina sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio "Le due Magnolie" di pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso avviene dalla scala interna "A" condominiale o attraverso l'ascensore. E' possibile accedere anche dal cortile ovest dal corridoio comune. La cantina è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 156, Categoria C2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

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, considerando il bene come pertinenza dell'abitazione e non trovando indicazioni dirette sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino Immobiliare Nazionale, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, ed applicato un abbattimento forfetario pari al 10% che sarà indicato nella voce deprezzamento rispetto al valore venale di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a € 200,00 al metro quadrato.



• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A

Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale autorimessa sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie", quale pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso carraio avviene dal cortile comune e dalla rampa posta a sud/est del condominio mediante cancello automatico che accede alla strada privata comune. Anche attraverso la scala interna "A" e l'ascensore è possibile accedere al piano autorimesse. L'autorimessa è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 24, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 10.800,00

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, attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indica per i box un valore al metro quadrato da € 400,00 a € 600,00 e del borsino Immobiliare Nazionale, che indica un valore a metro quadrato da € 349,00 a € 550,00 fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, ed applicato un abbattimento forfetario pari al 10% che sarà indicato nella voce deprezzamento rispetto al valore venale di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a € 600,00 al metro quadrato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A	89,00 mq	820,00 €/mq	€ 72.980,00	100,00%	€ 72.980,00
Bene N° 2 - Cantina Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A	8,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Bene N° 3 - Garage Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 85.380,00

Valore di stima: € 85.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfetario	10,00	%
Certificazione energetica	250,00	€
Spese condominiali insolute	952,52	€

Inserimento a catasto dei beni comuni non censibili	200,00	€
spese sommaria per riparazione perdita bagno	3000,00	€

Valore finale di stima: € 72.500,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nel bene, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima €.72.439,48 arrotondato a €. 72.500,00 (euro settantadue mila cinquecento/00).

Riserve e particolarità da segnalare

SI SEGNA LA ALL'.MO G.E. quanto segue:

Esistono spese condominiali insolute da parte dell'esecutato.

Non c'è l'attestato di prestazione energetica dell'alloggio.

Lavori da eseguire per perdita vasca da bagno (vedi stato conservativo alloggio)

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 11/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - estratto di mappa - planimetrie catastali e visure
- ✓ N° 5 Altri allegati - note ipotecarie (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 13 Foto - fotografie interne e esterne
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRGC e norma di zona
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - concessioni e pratiche edilizie
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - copia atti
- ✓ N° 2 Altri allegati - prospetto riepilogativo e schena riassuntivo
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato di residenza - stato di famiglia e estratto di matrimonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A
Strambino è un paese di circa 6.250 abitanti, compreso le 4 Frazioni, sviluppato su una superficie di 22,75 Kmq. Il territorio è prevalentemente pianeggiante con alcune zone in bassa collina con altezza media sul livello del mare di circa 240 metri; confina con i Comuni di Candia, Caravino, Ivrea, Mercenasco, Romano Canavese, Vestignè e Vische. Strambino dista circa 45 km a nord di Torino e dall'aeroporto Internazionale Sandro Pertini di Caselle e 10 Km da Ivrea; dal paese è possibile prendere ferrovia Trenitalia sulla linea Torino-Aosta e da Chivasso proseguire per Milano; da Scarmagno a circa 4 Km si accede all'autostrada A/5 Torino-Aosta con diramazione sulla bretella verso Milano. Il Comune è servito da bus di linea che collegano il capoluogo Piemontese e altre località Canavesane. A Strambino c'è la scuola per l'infanzia, le primarie di primo e secondo grado con l'Istituto comprensivo, farmacie, banche, la posta, la Stazione dei Carabinieri, vari esercizi commerciali, artigianali e ricettivi, associazioni culturali, sportive, un centro medico e vari studi medici mentre l'ospedale più vicino si trova a Ivrea. L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato nella periferia sud del paese facente parte del condominio "Le due magnolie" posto in una zona residenziale tranquilla con l'apresenza di altri condomini; l'edificio interessato è composto da tre piani fuori terra (rispetto alla strada)oltre seminterrato comprensivo delle parti comuni, con accesso carraio e pedonale da Via Costantino Nigra attraverso il passaggio su beni di terzi e sedime stradale del condominio. L'appartamento si trova al piano terzo (rispetto alla strada)con accesso pedonale dalla scala "A" interna condominiale e ascensore, identificato dal condominio come alloggio n. 6;presenta veduta sui lati est e ovest ed è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno dotato di lavabo, w.c. bidet vasca e doccia, balcone a est su camera e balcone a ovest su cucina con nicchia uso ripostiglio con caldaia. L'alloggio ha una quota di 78,64 millesimi con posto auto esterno oltre alle aree scoperte comuni quali ingressi, cortile, verde, parcheggi, locali servizi e quanto previsto dal regolamento di condominio e dalle Leggi vigenti. La proprietà è recintata su tutti i lati con accesso carraio al piano seminterrato sul lato est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 158, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3. Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C. Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A
Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale cantina sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie" di pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1)L'accesso avviene dalla scala interna "A" condominiale o attraverso l'ascensore.E' possibile accedere anche dal cortile ovest dal corridoio comune. La cantina è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1)oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 156, Categoria C2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3. Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C. Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A

Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale autorimessa sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie", quale pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso carraio avviene dal cortile comune e dalla rampa posta a sud/est del condominio mediante cancello automatico che accede alla strada privata comune. Anche attraverso la scala interna "A" e l'ascensore è possibile accedere al piano autorimesse. L'autorimessa è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 24, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in Area RB2 residenziale di completamento in base al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 28/06/1993 n. 68-26078 e alla D.G.R. n.13-5301 del 19/02/2007 in merito alla seconda variante strutturale. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/12/2013 è stata adottata la terza variante strutturale e approvate le controdeduzioni con deliberazione del C.C. n. 10 del 20/07/2016. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/11/2023 è stata approvato il progetto definitivo alla variante parziale n. 1 alla variante strutturale n.3. Area sottoposta all'art. 7.2 delle norme di attuazione in base al P.R.G.C. Regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. N. 16 del 27/06/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 13.09.2018

Prezzo base d'asta: € 72.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 158, Categoria A2, Graffato NO	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione. Il proprietario segnala che è stata rilevata una perdita d'acqua sotto la vasca da bagno, lamentata dal proprietario dell'alloggio sottostante, per cui al momento l'acqua è stata chiusa. La perdita non è visibile dal bagno, per cui occorrerà provvedere ad un più accurato sopralluogo al fine di effettuare l'intervento di riparazione da parte di tecnico specializzato. I lavori previsti possono consistere nella demolizione di una parte del pavimento, del rivestimento della vasca, smontaggio della vasca, ricerca e riparazione della perdita, riposizionamento della vasca e ripristino delle parti. La spesa per il momento è stimata solo in modo approssimativo in € 3.000,00		
Descrizione:	Strambino è un paese di circa 6.250 abitanti, compreso le 4 Frazioni, sviluppato su una superficie di 22,75 Kmq. Il territorio è prevalentemente pianeggiante con alcune zone in bassa collina con altezza media sul livello del mare di circa 240 metri; confina con i Comuni di Candia, Caravino, Ivrea, Mercenasco, Romano Canavese, Vestignè e Vische. Strambino dista circa 45 km a nord di Torino e dall'aeroporto Internazionale Sandro Pertini di Caselle e 10 Km da Ivrea; dal paese è possibile prendere ferrovia Trenitalia sulla linea Torino-Aosta e da Chivasso proseguire per Milano; da Scarmagno a circa 4 Km si accede all'autostrada A5 Torino-Aosta con diramazione sulla bretella verso Milano. Il Comune è servito da bus di linea che collegano il capoluogo Piemontese e altre località Canavesane. A Strambino c'è la scuola per l'infanzia, le primarie di primo e secondo grado con l'Istituto comprensivo, farmacie, banche, la posta, la Stazione dei Carabinieri, vari esercizi commerciali, artigianali e ricettivi, associazioni culturali, sportive, un centro medico e vari studi medici mentre l'ospedale più vicino si trova a Ivrea. L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato nella periferia sud del paese facente parte del condominio "Le due magnolie" posto in una zona residenziale tranquilla con l'aprensione di altri condomini; l'edificio interessato è composto da tre piani fuori terra (rispetto alla strada) oltre seminterrato comprensivo delle parti comuni, con accesso carrai e pedonale da Via Costantino Nigra attraverso il passaggio su beni di terzi e sedime stradale del condominio. L'appartamento si trova al piano terzo (rispetto alla strada) con accesso pedonale dalla scala "A" interna condominiale e ascensore, identificato dal condominio come alloggio n. 6; presenta veduta sui lati est e ovest ed è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno dotato di lavabo, w.c. bidet vasca e doccia, balcone a est su camera e balcone a ovest su cucina con nicchia uso ripostiglio con caldaia. L'alloggio ha una quota di 78,64 millesimi con posto auto esterno oltre alle aree scoperte comuni quali ingressi, cortile, verde, parcheggi, locali servizi e quanto previsto dal regolamento di condominio e dalle Leggi vigenti. La proprietà è recintata su tutti i lati con accesso carrai al piano seminterrato sul lato est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento viene utilizzato solo saltuariamente dall'esecutato e dalla propria famiglia. Non è l'appartamento di residenza.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 156, Categoria C2, Graffato NO	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale cantina sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie" di pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso avviene dalla scala interna "A" condominiale o attraverso l'ascensore. E' possibile accedere anche dal cortile ovest dal corridoio comune. La cantina è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La cantina viene utilizzata dall'esecutato come ripostiglio.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Via Costantino Nigra n.c. 11/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 485, Sub. 24, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il presente bene oggetto di pignoramento è costituito dal locale autorimessa sito al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile) del medesimo condominio " Le due Magnolie", quale pertinenza dell'alloggio descritto al BENE 1) L'accesso carraio avviene dal cortile comune e dalla rampa posta a sud/est del condominio mediante cancello automatico che accede alla strada privata comune. Anche attraverso la scala interna "A" e l'ascensore è possibile accedere al piano autorimessa. L'autorimessa è compresa nella quota millesimale dell'alloggio descritto al BENE N.1) oltre alle parti comuni per Legge e regolamento condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'autorimessa viene utilizzata dall'esecutato come ripostiglio.		