
TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCO BPMSPA

Codice fiscale: 09722490969

Piazza F. Meda n. 4

Milano (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	14
Precisioni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	15
Patti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	16
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	19
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	31



Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2018 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.400,00	40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 18/05/2018, 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 04/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25 (Coord. Geografiche: 45°16'0" N -7°31'0"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25 (Coord. Geografiche: 45°16'0" N -7°31'0"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25 (Coord. Geografiche: 45°16'0" N -7°31'0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Balangero (TO); il paese è posto all'imbocco delle Valli di Lanzo, con circa 3.200 abitanti comprendente la Regione Bettole e altre località minori, su una superficie di 12,90 Km² attraversato dal fiume Stura di Lanzo. Il territorio confina con i Comuni di Cafasse, Coassolo Torinese, Corio, Lanzo Torinese e Mathi e si trova a circa 440 ml su livello del mare, in prevalenza collinare, dista circa Km. 30 da Torino, km.8,00 da Ciriè, e circa Km. 15,00 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il paese è collegato al capoluogo piemontese attraverso la ferrovia Torino-Ceres e da pullman GTT, con una efficiente rete stradale; sia l'autostrada A5 Torino - Aosta che la A4 Torino -Milano sono raggiungibili con il raccordo autostradale da Caselle.

In paese si trova la scuola materna, elementare, media e l'Istituto comprensivo, l'ufficio postale, la farmacia, una casa di riposo mentre gli ospedali più vicini sono a Lanzo e Ciriè; inoltre sono presenti attività di ristorazione e varie associazioni culturali, sportive e ricreative.

L'edificio si trova nella parte nord del paese, nel vecchio nucleo abitato, composto da tre piani fuori terra, isolato, adiacente la strada pubblica e il Rio Patrus con cortile interno sul quale l'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6)

Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento: la quì presente identificata come bene n.1) è costituita, Dal piano terreno di circa mq.92,00 lordi altezza media mt.2,70 DOVE si trova un locale di sgombero tramezzato con una cantina - un'altro locale di sgombero tramezzato dove è satto ricavato un bagno privo di porta, comprensivo di lavabo, w.c., doccia e bidet. Verso ovest con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica comune con il suo piccolo ingresso per circa mq.16,00 lordi altezza mt.2,70- in proseguimento verso ovest con accesso dall'esterno c'è un piccolo alloggio attualmente locato di circa mq.25,00 netti altezza media mt.2,70 composto da vano ad uso cucina all'interno del quale mediante una tramezzatura è stato ricavato un bagno con lavabo, w.c.,bidet e doccia, sul retro della cucina si trova una camera. Si segnala che questi locali non possono essere utilizzati come abitazione perchè non rispettano le norme igienico sanitarie vigenti.



L'accesso al piano primo avviene con la scala esterna posta a est attraverso il balcone e raggiungendo la parte ovest della casa con superficie lorda di circa mq.67,00 con altezza media di mt.2,70 composto da cucina /tinello, camera, disimpegno e bagno con attacco lavabo, w.c., bidet, doccia, antistante balcone di circa mq.9,00, ripostiglio esterno di circa mq.13,00 lordi retrostante il vano scala che accede al piano superiore. E' possibile accedere al piano primo anche da una 'altra scala esterna in ferro sul lato est del cortile;

Proseguendo con la vecchia scala interna in legno si raggiunge il piano secondo di circa mq.93,00 lordi altezza media mt.2,90 costituito da un sottotetto non abitabile uso sgombero allo stato grezzo, adiacente terrazzo scoperto verso est di circa mq..56,00, balcone a sud di circa mq.23,00 e piccolo porticato verso ovest di circa mq, 24,00.

Cortile a sud in comune con le unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonchè ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Sempre sul cortile comune, in adiacenza alla scala est esiste una tettoia utilizzata come posto auto che dovrà essere smantellata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il presente bene è costituito da un locale autorimessa di circa mq. 28,00 utili, altezza media mt. 2,55 con adiacente intercapedine interrata uso ripostiglio di circa mq. 11,00, altezza media mt.2,50 e ex w.c. esterno ora non più utilizzato di mq. 1,00 quale pertinenza del fabbricato.

I locali si trovano al piano terreno,lato ovest, del medesimo fabbricato descritto nei beni 1 e 3)con accesso carraio dal cortile comune.

Su parte del cortile comune esiste passaggio pedonale da parte dell'esecutato per accedere al terreno retrostante (foglio 10 n. 3) non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il presente bene è costituito da un alloggio posto al piano primo lato est del fabbricato oggetto di pignoramento adiacente all'abitazione descritta alnel bene 1)

L' accesso avviene attraverso le due scale esterne; l'alloggio ha una superficie lorda di circa mq. 73,00 , altezza mt. 2.70 composto da cucina/soggiorno, dispensa, una camera corridoio, e bagno dotato di lavabo, w.c. biodet e doccia;

Centrale termica al piano terreno comune con il bene 1) compreso il piccolo ingresso.

Cortile a sud in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonchè ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Sul cortile 'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

- 

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

- 

L'esecutato risulta di stato civile celibe

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25



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

- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED]

L'esec

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'esecu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il fabbricato confina a est con la strada pubblica e Rio Patrus a sud con il mappale n. 6 a ovest e nord con la particella 3 del foglio 10.

L'unità immobiliare confina a est con la strada pubblica e Rio Patrus e il n. 5 sub. 4, a sud con la corte comune - a ovest con il n. 5 sub. 3 e la particella n.3 del foglio 10 a nord con la particella 3;

L'unità immobiliare al piano terreno è tramezzata dai vani comuni della centrale termica e antistante ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il fabbricato confina a est con la strada pubblica e Rio Patrus a sud con il mappale n. 6 a ovest e nord con la particella 3 del foglio 10.

L'unità immobiliare confina a est con il n. 5 sub. 2, a sud con la corte comune - a ovest e nord con la particella n.3 del foglio 10;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il fabbricato confina a est con la strada pubblica e Rio Patrus a sud con il mappale n. 6 a ovest e nord con la particella 3 del foglio 10.

L'unità immobiliare confina a est con la strada pubblica e Rio Patrus a sud con la corte comune - a ovest con il sub. 2 a nord con la particella 3, oltre la central termic acomune al piano terreno.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali sgombero/cantina/bagno	42,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	24,00 mq	32,00 mq	0,80	25,60 mq	2,70 m	T
Abitazione	61,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	1
Sottotetto non abitabile - sgombero	80,00 mq	93,00 mq	0,33	30,69 mq	2,90 m	2
Terrazza	56,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	2
porticato	24,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	1,85 m	2
centrale termica comune	10,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,80 m	T
vano scala	5,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				183,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,55 m	T
intercapedine/ripostiglio	11,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,50 m	T
w.c.	1,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,50 m	T

Totale superficie convenzionale:	42,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	42,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 14/02/1983		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 1,00 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal 14/02/1983 al 30/12/1996		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7.0 Superficie catastale 132 Rendita € 253,06 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal 30/12/1996 al 02/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7.0 Superficie catastale 132 Rendita € 253,06 Piano T-1-2 Graffato NO

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il fabbricato è stato oggetto di accatastamento con costituzione del 11/03/1983 nel quale si sono costituite le tre unità immobiliari del n. 5 sub.2 ,3 e 4; La presente unità venne censita con prot. 8/1983 e con variazione 11/11/1996 assume l'attuale identificativo sub. 2, successivamente in data 09/11/2015 sono stati inseriti d'ufficio i dati di superficie.

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non c'è l'elaborato planimetrico perchè all'epoca non era previsto, pertanto risulta difficile identificare esattamente quale sia la corte come bene comune non censibile. In ogni caso si può ritenere corte comune quella insistente sui mappali n. 4 e 5 facenti parte del fabbricato oggetto di pignoramento in quanto graffata alle rispettive particelle.

Al catasto terreni il foglio 10 n. 4 risulta ENTE URBANO di mq. 178 dall'impianto mmeccanografico del 01/018/1977 mentre per il foglio 10 n. 5 diventa ENTE URBANO di mq. 197 con variazione identificativi per allineamento mappe del 16/04/2007 prot. n.TO0364576 IN ATTI DAL 16/04/2007 (N. 122518.1/2007)

Non è stato possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018, l'agenzia medesima con nota vai Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile. E' anche possibile che il tipo mappale non sia stato redatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 14/02/1983		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 1,00 Piano T Graffato NO
Dal 14/02/1983 al 30/12/1996		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 130,15 Piano T Graffato NO
Dal 30/12/1996 al 02/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 47 Rendita € 130,15 Piano T Graffato NO

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il fabbricato è stato oggetto di accatastamento con costituzione del 11/03/1983 nel quale si sono costituite le tre unità immobiliari del n. 5 sub.2 ,3 e 4; La presente unità venne censita con prot. 6/1983 e con variazione 11/11/1996 assume l'attuale identificativo sub. 3, in data 09/11/2015 sono stati inseriti d'ufficio i dati di superfici.



Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non c'è l'elaborato planimetrico perchè all'epoca non era previsto, pertanto risulta difficile identificare esattamente quale sia la corte come bene comune non censibile. In ogni caso si può ritenere corte comune quella insistente sui mappali n. 4 e 5 facenti parte del fabbricato oggetto di pignoramento in quanto graffati alle rispettive particelle.

Al catasto terreni il foglio 10 n. 4 risulta ENTE URBANO di mq. 178 dall'impianto mmeccanografico del 01/018/1977 mentre per il foglio 10 n. 5 diventa ENTE URBANO di mq. 197 con variazione identificativi per allineamento mappe del 16/04/2007 prot. n.TO0364576 IN ATTI DAL 16/04/2007 (N. 122518.1/2007)

Come già indicato per il bene n.1) non è stato possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018, l'agenzia medesima con nota vai Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile. E' anche possibile che il tipo mappale non sia stato redatto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 10/09/1988		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 1,00 Piano T-1 Graffato NO
Dal 10/09/1988 al 18/09/1991		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 1,00 Piano T-1 Graffato NO
Dal 18/09/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 1,00 Piano T-1 Graffato NO
Dal 01/01/1992 al 10/07/1992		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 108,46 Piano T-1 Graffato NO
Dal 09/11/2015 al 15/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 5, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Superficie catastale 74 Rendita € 108,46 Piano T-1 Graffato NO



I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il fabbricato è stato oggetto di accatastamento con costituzione del 11/03/1983 nel quale si sono costituite le tre unità immobiliari del n. 5 sub.2 ,3 e 4; La presente unità venne censita con prot. 7/1983 e con variazione 11/11/1996 assume l'attuale identificativo sub.4, in data 09/11/2015 sono stati inseriti d'ufficio i dati di superficie.

Come già indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non c'è l'elaborato planimetrico perché all'epoca non era previsto, pertanto risulta difficile identificare esattamente quale sia la corte comune non censibile. In ogni caso si può ritenere corte comune quella insistente sui mappali n. 4 e 5 facenti parte del fabbricato oggetto di pignoramento in quanto graffate alle rispettive particelle.

Al catasto terreni il foglio 10 n. 4 risulta ENTE URBANO di mq. 178 dall'impianto mmeccanografico del 01/018/1977 mentre per il foglio 10 n. 5 diventa ENTE URBANO di mq. 197 con variazione identificativi per allineamento mappe del 16/04/2007 prot. n.TO0364576 IN ATTI DAL 16/04/2007 (N. 122518.1/2007)

Non è stato possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018, l'agenzia medesima con nota via Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile. E' anche possibile che il tipo mappale non sia stato redatto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	5	2		A4	1	7.0	132	253,06	T-1-2	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 18/08/2018, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati per questi motivi:

- al piano terreno esiste un bagno al posto della cantina nel locale di sgombero adiacente la centrale termica;
- la tavernetta è diventata una cucina con un nuovo bagno ricavato all'interno della stessa, nel retrostante locale cisterna c'è una camera, il tutto costituisce in realtà un'unità immobiliare autonoma data in locazione, come in seguito descritta;
- Nel cortile adiacente la scala est esiste una tettoia in legno non autorizzata da demolire.
- Non è rappresentata la scala esterna ad ovest.
- Al piano primo, la tramezza che divide il tinello dal soggiorno è stata demolita.
- Il piano secondo descritto come locale sgombero è un sottotetto non abitabile ad uso sgombero, con



alcune piccole anomalie grafiche in merito alla rappresentazione delle aperture.

La mappa del catasto terreni non è aggiornata in merito alla fusione delle particelle n. 4 e 5 tutte Ente Urbano, che compongono la casa. Non è possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018 l'agenzia medesima con nota via Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile.

Pertanto, ai fini dell'esatta corrispondenza, si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale prima della vendita ai sensi dell'art.18, comma 14, D.L. n. 78 del 31/05/2010. Il costo stimato per pratica di aggiornamento catastale urbano e terreni, diritti e oneri di Legge è pari a circa €1.300,00-



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	5	3		C6	2	28	47	130,15	T	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 18/08/2018, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati per i seguenti motivi:

Il vano autorimessa è conforme ma non risulta indicata l'intercapedine adiacente ad uso ripostiglio collegata internamente con la stessa oltre alla mancata indicazione di una porta interna;

Come già indicato per il bene n.1) la mappa del catasto terreni non è aggiornata in merito alla fusione delle particelle n. 4 e 5 tutte Ente Urbano, che compongono la casa. Non è possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018 l'agenzia medesima con nota via Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile.

Pertanto, ai fini dell'esatta corrispondenza del presente unità immobiliare, si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale prima della vendita ai sensi dell'art.18, comma 14, D.L. n. 78 del 31/05/2010. Il costo stimato per pratica di aggiornamento catastale urbano e terreni, diritti e oneri di Legge è pari a circa €500,00-

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	5	4		A4	1	3,0	74	108,46	T-1	NO

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 18/08/2018, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati perchè la cucina è stata ricavata all'interno del soggiorno, al suo posto c'è una dispensa.

Si ribadisce inoltre che la mappa del catasto terreni non è aggiornata in merito alla fusione delle particelle n. 4 e 5 tutte Ente Urbano, che compongono la casa. Non è possibile rintracciare il tipo mappale nonostante la richiesta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Torino effettuata in data 05/09/2018 l'agenzia medesima con nota via Pec del 03/10/2018 comunica che il tipo mappale sopra indicato non è attualmente disponibile.

Pertanto, ai fini dell'esatta corrispondenza, si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale prima della vendita ai sensi dell'art.18, comma 14, D.L. n. 78 del 31/05/2010. Il costo stimato per pratica di aggiornamento catastale urbano e terreni, diritti e oneri di Legge è pari a circa €. 500,00-

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

E' stato richiesto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Ciriè il certificato di residenza da cui risulta che l' esecutato non risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.

Nei vani dati in locazione sono invece residenti i conduttori Sigg. [REDACTED]

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

E' stato richiesto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Ciriè il certificato di residenza da cui risulta che l' esecutato non risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

E' stato richiesto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Ciriè il certificato di residenza da cui risulta che l' esecutato non risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali di

pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

I beni sono stati trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con servitù attive e passive inerenti.

Su alcuni vani del piano terreno esiste contratto di locazione come indicato nel paragrafo "stato di occupazione"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

I beni sono stati trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con servitù attive e passive inerenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Nel complesso la struttura del fabbricato di vecchia costruzione si trova in discrete condizioni di conservazione ma l'edificio necessita d'interventi di completamento e sistemazione per poter essere utilizzato al completo, in particolare sugli impianti e finiture.

Nei locali di sgombero al piano terreno si rilevano segni di umidità su alcuni vecchi muri in pietra con distacco d'intonaco, al piano primo invece mancano le finiture in alcuni vani e gli impianti devono essere completati, mentre il piano secondo si trova allo stato rustico;

I due vani e il bagno al piano terra in locazione si trovano in discreto stato di conservazione ma sono privi dei requisiti igienico-sanitari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

L'autorimessa si trova in cattivo stato di conservazione privo di finiture e impianti, l'intercapedine si presenta in migliori condizioni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25



L'alloggio si trova in discreto stato conservativo, privo di arredo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Gli immobili pignorati non fanno parte di un contesto condominiale pertanto non ci sono parti comuni ad eccezione della centrale termica con suo piccolo vano antistante indicati negli atti di trasferimento e sulle schede catastali, le scale esterne e la corte comune insistente sui mappale n. 4 e 5 (esclusa la parte insistente sulla particella n. 6 non oggetto di pignoramento)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Gli immobili pignorati non fanno parte di un contesto condominiale pertanto non ci sono parti comuni ad eccezione della centrale termica con suo piccolo vano antistante indicati negli atti di trasferimento e sulle schede catastali, le scale esterne e la corte comune insistente sui mappale n. 4 e 5 (esclusa la parte insistente sulla particella n. 6 non oggetto di pignoramento)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Gli immobili pignorati non fanno parte di un contesto condominiale pertanto non ci sono parti comuni ad eccezione della centrale termica con suo piccolo vano antistante indicati negli atti di trasferimento e sulle schede catastali per 230/1000, le scale esterne e la corte comune insistente sui mappale n. 4 e 5 (esclusa la parte insistente sulla particella n. 6 non oggetto di pignoramento)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Non si segnala l'esistenza di servitù sulla casa pignorata. Negli atti la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute, libero, senza vincoli, pesi, censi, livello.

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

Si segnala che l'esecutato per accedere alla restante porzione di cortile identificata al FOGLIO 10 N. 6 e al terreno adiacente censito al FOGLIO 10 N. 3 ENTRAMBI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, deve passare dall'unico cancello d'accesso alla casa posto su via Fontana 25 e attraversare parte del cortile pignorato. Sulla particella n. 6 l'esecutato accede sia a piedi sia con mezzi mentre sulla particella n. 3 accede solo a piedi attraverso la scala in muratura esistente nel cortile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Non si segnala l'esistenza di servitù sulla casa pignorata. Negli atti la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute, libero, senza vincoli, pesi, censi, livello.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul

fabbricato non risultano usi civici.

Si segnala che l'esecutato per accedere alla restante porzione di cortile identificata al FOGLIO 10 N. 6 e al terreno adiacente censito al FOGLIO 10 N. 3 ENTRAMBI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, deve passare dall'unico cancello d'accesso alla casa posto su via Fontana 25 e attraversare parte del cortile pignorato. Sulla particella n. 6 l'esecutato accede sia a piedi sia con mezzi mentre sulla particella n. 3 accede solo a piedi attraverso la scala in muratura esistente nel cortile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Non si segnala l'esistenza di servitù sulla casa pignorata. Negli atti la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con servitù attive e passive finora godute, libero, senza vincoli, pesi, censi, livello.

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

Come già indicato nei precedenti beni, si segnala che l'esecutato per accedere alla restante porzione di cortile identificata al FOGLIO 10 N. 6 e al terreno adiacente censito al FOGLIO 10 N. 3 ENTRAMBI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, deve passare dall'unico cancello d'accesso alla casa posto su via Fontana 25 e attraversare parte del cortile pignorato. Sulla particella n. 6 l'esecutato accede sia a piedi sia con mezzi mentre sulla particella n. 3 accede solo a piedi attraverso la scala in muratura esistente nel cortile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il fabbricato è isolato con affaccio prevalente a sud, parte a nord e verso est solo per il piano secondo; altezza media interna di mt.2,70;

L'edificio di vecchia costruzione presenta una struttura portante costituita da muri in pietra e mattoni in discrete condizioni di conservazione; tramezze interne in mattoni forati con parte di muratura in pietra e mattoni portante al piano terra, il tutto in discrete condizioni di conservazione;

Struttura orizzontale: al piano terreno solaio a putrelle e tavelloni in un deposto e nel vano caldaia; volte in muratura negli altri vani; al piano primo putrelle e mattoni, il tutto in discrete condizioni di conservazione;

Tetto in legno a due falde con manto in coppi; struttura in discrete condizioni di conservazione, manto e piccola orditura da ripassare.

Serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetri semplici comprensivi di ante in legno, in discrete condizioni di conservazione.

Porte interne in legno tamburato con vetro, di vecchia fattura.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica parte di vecchia fattura e realizzati in vari periodi, alcune piastrelle dei rivestimenti sono danneggiate; il sottotetto si trova al rustico mentre il terrazzo è rivestito con una guaia catramata in discrete condizioni di conservazione.

Balconi in cemento al rustico con ringhiera in ferro;

Al piano terreno i locali accessori verso est e la centrale termica sono al rustico; solo alcune parti risultano intonacate e in cattive condizioni di conservazione a causa dell'umidità e distacco dell'intonaco;

Tutti gli altri vani sono intonacati e tinteggiati, in parte da ultimare al piano primo mentre il piano sottotetto si trova allo stato rustico.

Scale esterne: quella a est ha una struttura in cemento armato con pedata in pietra, quella ad ovest è



tutta in ferro.

Cortile a sud in terra naturale e ghiaia con erba incolta in precarie condizioni di conservazione.

Le facciate sono intonacate; tinteggiata solo quella a sud.

Impianti: L'impianto elettrico autonomo, di vecchia realizzazione, più recente al piano primo, dotato di salvavita, eseguito parte in sottotraccia e parte a vista al piano terra; nel vano caldaia esistono fili volanti e un groviglio di tubazioni.

L'acquedotto e la fognatura sono collegate alle reti pubbliche;

L'impianto di riscaldamento è centralizzato per tutta la casa alimentato da una caldaia a pellet con terminali di erogazione costituiti da radiatori parte in ghisa e parte in lega di alluminio - esiste anche predisposizione di un attacco del gas-metano -L'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico comune posto nella centrale termica.

Esiste impianto televisivo e la predisposizione delle tubazioni per l'impianto telefonico.

La proprietà è recintata con muretto in muratura verso est compreso del cancello in ferro d'accesso; a sud esistono altri fabbricati di terzi mentre a ovest e nord confina con il terreno non oggetto di pignoramento.

Il bene è comprensivo delle dotazioni comuni della casa quali la centrale termica e il piccolo vano antistante, la corte, le scale esterne, oltre a tutte le parti dello stabile da ritenersi comuni per Legge, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

L'autorimessa fa parte dell'intero fabbricato di vecchia costruzione con struttura portante in muratura di pietre e mattoni; unico affaccio a sud; l'altezza media interna è di mt.2,55;

Tramezze interne: esiste solo muro in pietra portante che divide l'intercapedine in cattive condizioni di conservazione;

Struttura orizzontale: l'autorimessa ha un solaio a putrelle e mattoni di vecchia realizzazione, nell'intercapedine esiste una volta in muratura in migliori condizioni di conservazione;

La copertura è la stessa dell'abitazione, con tetto in legno a due falde con manto in coppi; struttura in discrete condizioni di conservazione, manto e piccola orditura da ripassare.

Serramenti esterni: vecchio portone in metallo a ante con vetri.

Non ci sono serramenti interni.

Pavimento dell'autorimessa con vecchie piastrelle in cemento di varie forme in pessimo stato, inesistente nell'intercapedine.

Pareti al rustico in cattivo stato;

Stesso cortile comune a sud in terra naturale e ghiaia con erba incolta in precarie condizioni di conservazione.

L'unica facciata è intonacata e tinteggiata.

Impianti: Non esistono impianti esiste solamente un punto luce volante.

Il bene è comprensivo delle dotazioni comuni della casa, la corte, oltre a tutte le parti dello stabile da ritenersi comuni per Legge, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

L'alloggio fa parte del fabbricato oggetto di pignoramento, presenta affaccio prevalente a sud e in parte a nord; l'altezza interna è di mt.2,70;

La struttura portante è la stessa di tutto il fabbricato costituita da muri in pietra e mattoni in discrete condizioni di conservazione; tramezze interne in mattoni forati con parte di muratura in pietra e mattoni in discrete condizioni di conservazione;

Struttura orizzontale: solaio a putrelle e tavelloni in discrete condizioni di conservazione;



Stesso tetto in legno a due falde con manto in coppi; struttura in discrete condizioni di conservazione, manto e piccola orditura da ripassare.

Serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetri semplici comprensivi di ante in legno, in discrete condizioni di conservazione.

Porte interne in legno tamburato con vetro, di vecchia fattura.

I pavimenti sono in ceramica in buone condizioni, di vecchia fattura nel bagno compreso il rivestimento.

Balcone in cemento al rustico con ringhiera in ferro;

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

stesse scale esterne comuni: quella a est ha una struttura in cemento armato con pedata in pietra, quella ad ovest è tutta in ferro.

Medesimo cortile comune in terra naturale e ghiaia con erba incolta in precarie condizioni di conservazione.

Le facciate sono intonacate; tinteggiata solo quella a sud.

Impianti: L'impianto elettrico autonomo sottotraccia.

L'acquedotto e la fognatura sono collegate alle reti pubbliche;

L'impianto di riscaldamento è centralizzato per tutta la casa con caldaia a pellet; i radiatori sono in ghisa - esiste anche predisposizione di un attacco del gas-metano - Anche l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico ad uso comune posto nella centrale termica.

Esiste impianto televisivo e la predisposizione delle tubazioni per l'impianto telefonico.

Come già indicato la proprietà è recintata con muretto in muratura verso est comprensivo del cancello in ferro d'accesso; a sud esistono altri fabbricati di terzi mentre a ovest e nord confina con il terreno non oggetto di pignoramento.

Il bene è comprensivo delle dotazioni comuni della casa quali la centrale termica e il piccolo vano antistante, la corte, le scale esterne oltre a tutte le parti dello stabile da ritenersi comuni per Legge, uso, destinazione e consuetudine nonché ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2016
- Scadenza contratto: 09/04/2020
- Scadenza disdetta: 09/10/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



LA LOCAZIONE RIGUARDA SOLAMENTE DUE VANI AL PIANO TERRENO ADIACENTI L'AUTORIMESSA COSTITUITI DA UNA CUCINA TRAMEZZATA CON BAGNO E RETROSTANTE CAMERA OLTRE N. 1 POSTO AUTO ESTERNO NEL CORTILE COMUNE NON COPERTO E L'UTILIZZO DELLA LAVATRICE COMUNE SITA NEL VANO ADIACENTE L'ABITAZIONE; Nel contratto non vengono indicati i riferimenti catastali.

I CONDUTTORI SONO i Sigg. [REDACTED] residenti in tale alloggio.

IL RESTO DELLA CASA NON E' ABITATO E VIENE UTILIZZATA DALL'ESECUTATO -

Ai fini della verifica del suddetto canone di locazione in applicazione dell'art. 2923, comma 3 C.C, si rileva che il canone mensile di €. 400,00 è assolutamente superiore al valore di mercato.

Dalle indagini in comparazione con altri affitti di fabbricati simili nell'area di Balangero in rapporto tra la domanda e l'offerta di mercato, anche con riferimento alle operazioni proposte dalle agenzie immobiliari e operatori specializzati operanti in zona, si rileva, per un alloggio di questo tipo compreso la disponibilità del posto auto e l'utilizzo della lavatrice comune come descritto in contratto, un canone di locazione mensile compreso tra €. 100,00 e €. 150,00. Pertanto tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione, stato di conservazione e tenuto conto come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" che tali vani non sono idonei alla locazione a giudizio dello scrivente il canone mensile di locazione a corpo come indicato nel contratto riferito all'oggetto di pignoramento è di molto al di sopra del canone medio di mercato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il bene viene utilizzato dall'esecutato.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

L'immobile risulta libero

L'alloggio non è abitato perchè privo di arredo, ma utilizzato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1981 al 30/12/1996		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Proprietario per 1/1	notaio Luciano Prost	23/04/1983		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	13/05/1983	10879	8971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	10/05/1983	1690	
Dal 30/12/1996		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1996		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	04/11/1997	33978	24336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	18/07/1997	24	966
Dal 23/02/2012		Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sandra Beligni	23/02/2012		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	22/03/2012	10815	7960
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1981 al 30/12/1996		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luciano Prost	23/04/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	13/05/1983	10879	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Ciriè	10/05/1983	1690			
Dal 30/12/1996		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	04/11/1997	33978	24336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Ciriè	18/07/1997	24	966		
Dal 23/02/2012		Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sandra Beligni	23/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	22/03/2012	10815	7960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1983 al 18/09/1991		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luciano Prost	23/04/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	13/05/1983	10815	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	10/05/1983	1690	
		Dal 18/09/1991 al 10/07/1991		denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	18/09/1991				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Torino2	23/08/1993			22124	15679
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Ciriè	03/02/1993			24	837
Dal 18/11/1991				Accatteezione eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di	18/11/1991	34517	23597		



		Torino2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/1992		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	02/09/1993	22477	15955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	10/03/1993	12	840
Dal 04/11/1992		Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino2	04/11/1992	32503	21884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino2 aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Torino2 il 26/01/2011
Reg. gen. 3227 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 220.160,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro [REDACTED]
Capitale: € 110.079,99
Rogante: notaio Sebastianelli Oscar
Data: 19/01/2011
N° repertorio: 152568
N° raccolta: 25208

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 23/02/2018
Reg. gen. 7382 - Reg. part. 5207
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPMSPA
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino2 aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Torino2 il 26/01/2011
Reg. gen. 3227 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 220.160,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro [REDACTED]
Capitale: € 110.079,99
Rogante: notaio Sebastianelli Oscar
Data: 19/01/2011
N° repertorio: 152568
N° raccolta: 25208



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 23/02/2018
Reg. gen. 7382 - Reg. part. 5207
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPMSPA
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino2 aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni


- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Torino2 il 26/01/2011
Reg. gen. 3227 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 220.160,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro [REDACTED]
Capitale: € 110.079,99



Rogante: notaio Sebastianelli Oscar
 Data: 19/01/2011
 N° repertorio: 152568
 N° raccolta: 25208



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
 Trascritto a Torino 2 il 23/02/2018
 Reg. gen. 7382 - Reg. part. 5207
 Quota: 1/1
 A favore di BANCO BPMSPA
 Contro 



Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente.

In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi.

L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. -

Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente.

In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona



con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi.

L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. -

Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente.

In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi.

L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. -

Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata rilevata una pratica edilizia e precisamente:

Licenza edilizia n. 48/70 del 03/06/1970 per sopraelevazione fabbricato di civile abitazione su istanza del Sig. XXXXXXXXXX

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è possibile rintracciare la documentazione in merito alla conformità degli impianti.

Si segnala che dal sopralluogo non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unico progetto depositato in Comune che riguarda solo l'abitazione del piano primo, il terrazzo scoperto e la sopraelevazione del tetto.

La disposizione interna dei locali al piano primo è diversa dal progetto come pure il numero e posizionamento delle aperture esterne, la scala interna prevista non è stata realizzata.

Per la restante parte del fabbricato non è possibile fare raffronti tra lo stato di fatto e i progetti in quanto non presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ci sono inoltre le seguenti anomalie da segnalare:

Il piccolo alloggio locato al piano terreno risulta essere stato ricavato senza concessioni e/o autorizzazioni infatti nella scheda catastale risulta taverna e locale cisterna)il bagno ricavato nella cucina non esiste in nessun disegno. In ogni caso l'alloggio non osserva i requisiti igienici minimi di legge.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale questi vani locati come alloggio **NON POSSONO ESSERE UTILIZZATI AI FINI ABITATIVI IN QUANTO NON RISPETTANO I REQUISITI IGIENICO-SANITARI**, non esiste nessun tipo di documentazione pertanto **DEVONO ESSERE UTILIZZATI SOLO COME LOCALI ACCESSORI DELL'ABITAZIONE**.

Altra difformità si riscontra nel locale di sgombero al piano terreno adiacente la centrale termica dove è stato ricavato un bagno che non risulta da nessuna parte.

Esiste inoltre una tettoia in legno con copertura in lamiera nel cortile comune adiacente la scala posta a est utilizzata come posto auto priva di autorizzazione. Essendo l'area non edificabile per rischio idrogeologico tale manufatto deve essere smontato.

L'ufficio Tecnico Comunale ritiene che è possibile regolarizzare le opere interne eseguite senza titolo edilizio mediante una Scia in sanatoria, mentre per le opere esterne come la tettoia devono essere eliminate.

Più difficile si presenta la regolarizzazione dell'alloggio locato ai fini abitativi; essendo l'area vincolata a parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima di predisporre una sanatoria edilizia occorre verificare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle norme di PRGC anche il relazione all'eventuale carico urbanistico, pertanto si consiglia di contattare l'Ufficio Tecnico Comunale **PRIMA DELL'ACQUISTO**.

La spesa stimata per la regolarizzazione delle opere interne (sanzione- pratica edilizia , oneri di Legge) è di circa €.3500,00 - per quanto potuto constatare in merito alla regolarizzazione dell'alloggio locato si può prevedere in linea di massima una spesa di circa €. 2.500,00 da **VERIFICARE IN OGNI CASO CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO**, per i motivi sopra citati.

La casa non è provvista 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 oltre oneri di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rilevate pratiche edilizie che riguardino l'autorimessa e i vani ad esso collegati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non essendo state rilevate pratiche edilizie non è possibile stabilire la corrispondenza del bene tra lo stato dei luoghi e i progetti.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state trovate pratiche edilizie.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo state rilevate pratiche edilizie non è possibile stabilire la corrispondenza del bene tra lo stato dei luoghi e i progetti.

Non è possibile rintracciare la documentazione in merito alla conformità degli impianti.

L'alloggio non è provvisto di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs.19agosto 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 oltre oneri di Legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, gli unici vincoli e oneri consistono nella quota sulle parti comuni come la centrale termica con accesso antistante, le scale esterne d'accesso ai piani e la corte antistante descritte nei paragrafi precedenti.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, gli unici vincoli e oneri consistono nella quota sulle parti comuni come la centrale termica con accesso antistante, le scale esterne d'accesso ai piani e la corte antistante descritte nei paragrafi precedenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BALANGERO (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, gli unici vincoli e oneri consistono nella quota sulle parti comuni come la centrale termica con accesso antistante, le scale esterne d'accesso ai piani e la corte antistante descritte nei paragrafi precedenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattasi di un fabbricato composto da tre unità immobiliari pignorato per l'intera quota di 1/1 si procede alla formazione di un unico lotto, suddiviso in tre beni. 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 - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25**

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Balangero(TO); il paese è posto all'imbocco delle Valli di Lanzo, con circa 3.200 abitanti comprendente la Regione Bettole e altre località minori, su una superficie di 12,90 Km² attraversato dal fiume Stura di Lanzo. Il territorio confina con i Comuni di Cafasse, Coassolo Torinese, Corio, Lanzo Torinese e Mathi e si trova a circa 440 ml su livello del mare, in prevalenza collinare, dista circa Km. 30 da Torino, km.8,00 da Ciriè, e circa Km. 15,00 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il paese è collegato al capoluogo piemontese attraverso la ferrovia Torino-Ceres e da pullman GTT, con una efficiente rete stradale; sia l'autostrada A5 Torino - Aosta che la A4 Torino -Milano sono raggiungibili con il raccordo autostradale da Caselle. In paese si trova la scuola materna, elementare, media e l'Istituto comprensivo, l'ufficio postale, la farmacia, una casa di riposo mentre gli ospedali più vicini sono a Lanzo e Ciriè; inoltre sono presenti attività di ristorazione e varie associazioni culturali, sportive e ricreative. L'edificio si trova nella parte nord del paese, nel vecchio nucleo abitato, composto da tre piani fuori terra, isolato, adiacente la strada pubblica e il Rio Patrus con cortile interno sul quale l'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6) Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento: la qui presente identificata come bene n.1) è costituita, Dal piano terreno di circa mq.92,00 lordi altezza media mt.2,70 DOVE si trova un locale di sgombero tramezzato con una cantina - un'altro locale di sgombero tramezzato dove è sotto ricavato un bagno privo di porta,



comprensivo di lavabo, w.c., doccia e bidet. Verso ovest con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica comune con il suo piccolo ingresso per circa mq.16,00 lordi altezza mt.2,70- in proseguimento verso ovest con accesso dall'esterno c'è un piccolo alloggio attualmente locato di circa mq.25,00 netti altezza media mt.2,70 composto da vano ad uso cucina all'interno del quale mediante una tramezzatura è stato ricavato un bagno con lavabo, w.c.,bidet e doccia, sul retro della cucina si trova una camera. Si segnala che questi locali non possono essere utilizzati come abitazione perchè non rispettano le norme igienico sanitarie vigenti. L'accesso al piano primo avviene con la scala esterna posta a est attraverso il balcone e raggiungendo la parte ovest della casa con superficie lorda di circa mq.67,00 con altezza media di mt.2,70 composto da cucina /tinello, camera, disimpegno e bagno con attacco lavabo, w.c., bidet, doccia, antistante balcone di circa mq.9,00, ripostiglio esterno di circa mq.13,00 lordi retrostante il vano scala che accede al piano superiore. E' possibile accedere al piano primo anche da una 'altra scala esterna in ferro sul lato est del cortile; Proseguendo con la vecchia scala interna in legno si raggiunge il piano secondo di circa mq.93,00 lordi altezza media mt.2,90 costituito da un sottotetto non abitabile uso sgombero allo stato grezzo, adiacente terrazzo scoperto verso est di circa mq.56,00, balcone a sud di circa mq.23,00 e piccolo porticato verso ovest di circa mq. 24,00. Cortile a sud in comune con le unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonchè ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sempre sul cortile comune, in adiacenza alla scala est esiste una tettoia utilizzata come posto auto che dovrà essere smantellata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 2, Categoria A4, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 58.844,80

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, del passaggio carraio e pedonale sulla corte comune da parte dell'esecutato per accedere alla restante corte e al terreno soprastante non oggetto di pignoramento, dei vani locati al piano terreno, nonché della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, ed applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determinato il più probabile valore venale in comune commercio prendendo come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, l'osservatorio immobiliare Italiano ed i prezzi medi di mercato della zona, lo scrivente ha determinato che il più probabile valore medio a metro quadrato in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €320,00 al metro quadrato.

In merito ai costi stimati per le sanabilità edilizie si fa riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia"

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25
Il presente bene è costituito da un locale autorimessa di circa mq. 28,00 utili, altezza media mt. 2,55 con adiacente intercapedine interrata uso ripostiglio di circa mq. 11,00, altezza media mt.2,50 e ex w.c. esterno ora non più utilizzato di mq. 1,00 quale pertinenza del fabbricato. I locali si trovano al piano terreno, lato ovest, del medesimo fabbricato descritto nei beni 1 e 3) con accesso carraio dal cortile comune. Su parte del cortile comune esiste passaggio pedonale da parte dell'esecutato per accedere al terreno retrostante (foglio 10 n. 3) non oggetto di pignoramento.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 7.380,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, del passaggio carraio e pedonale sulla corte comune da parte dell'esecutato per accedere alla restante corte e al terreno soprastante non oggetto di pignoramento, dei vani locali nell'abitazione al piano terra, nonché della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, ed applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determinato il più probabile valore venale in comune commercio prendendo come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, l'osservatorio immobiliare Italiano ed i prezzi medi di mercato della zona, lo scrivente ha determinato che il più probabile valore medio a metro quadrato in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €180,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il presente bene è costituito da un alloggio posto al piano primo lato est del fabbricato oggetto di pignoramento adiacente all'abitazione descritta al bene 1) L'accesso avviene attraverso le due scale esterne; l'alloggio ha una superficie lorda di circa mq. 73,00, altezza mt. 2.70 composto da cucina/soggiorno, dispensa, una camera corridoio, e bagno dotato di lavabo, w.c. bidet e doccia; Centrale termica al piano terreno comune con il bene 1) compreso il piccolo ingresso. Cortile a sud in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonché ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sul cortile l'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 27.360,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché dei prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle servitù, del passaggio carraio e pedonale sulla corte comune da parte dell'esecutato per accedere alla restante corte e al terreno soprastante non oggetto di pignoramento, dei vani locati al piano terreno, nonché della particolare crisi in cui versa il mercato immobiliare, ed applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente determinato il più probabile valore venale in comune commercio prendendo come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, l'osservatorio immobiliare Italiano ed i prezzi medi di mercato della zona, lo scrivente ha determinato che il più probabile valore medio a metro quadrato in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €360,00 al metro quadrato.

ANTE
GIUDIZARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25	183,89 mq	320,00 €/mq	€ 58.844,80	100,00	€ 58.844,80
Bene N° 2 - Garage Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25	42,10 mq	180,00 €/mq	€ 7.380,00	100,00	€ 7.380,00
Bene N° 3 - Appartamento Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25	76,00 mq	360,00 €/mq	€ 27.360,00	100,00	€ 27.360,00
Valore di stima:					€ 93.584,80

Valore di stima: € 93.584,80

Deprezzamento del 19,50 %

Valore finale di stima: € 75.400,00

SI PRECISA CHE ALLA VOCE DEPREZZAMENTO VIENE CONSIDERATA: L'APPLICAZIONE DELL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% E LA PERCENTUALE CORRISPONDENTE AL COSTO STIMATO DI CIRCA €. 8.800,00 per regolarizzazioni edilizie e catastali (vedi paragrafo dati catastali - e regolarità edilizia) OTTENDO IL VALORE FINALE DI €. 75335,76 arrotondato a €. 75.400,00 diconsieurosettaNtacinquemilaquattrocento/00 VALORE FINALE DI STIMA.

SI PRECISA INOLTRE CHE GIA' NEI SINGOLI VALORI UNITARI DI STIMA SI E' RITENUTO DI APPLICARE UN ABBATTIMENTO DEL 20% DOVUTO ALLA LOCAZIONE DEI VANI AL PIANO TERRA E AL PASSAGGIO DA PARTE DELL' ESECUTATO PER ACCEDERE ALLA SUA PARTE DI CORTE E AL TERRENO NON OGGETTI DI PIGNORAMENTO.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SEGNALE ALL'.MO G.E. quanto segue:

Come indicato nei paragrafi " stato di occupazione e regolarità edilizia" due vani con bagno al piano terreno sono stati locati ma essi NON DEVONO ESSERE UTILIZZATI A FINI ABITATIVI.

Il canone di locazione è superiore al quello di mercato.

Esistono difformità edilizie in tutte le unità immobiliari del fabbricato come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia"

Esiste difformità catastale in tutte le unità immobiliari come descritto nel paragrafo "dati catastali"

SI EVIDENZIA COME INDICATO NEL PARAGRAFO "SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI" LA PRESENZA DEL PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE DA PARTE DELL' ESECUTATO PER L'ACCEDERE ALLA RESTANTE CORTE (foglio 10 n. 6) E AL TERRENO (FOGLIO 10 N.3) NON OGGETTI DI PIGNORAMENTO.



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 22/10/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - estratto di mappa - planimetrie-visure-planimetria dimostrativa (Aggiornamento al 13/07/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 08/10/2018)
- ✓ N° 24 Foto - documentazione fotografica esterna e interna (Aggiornamento al 18/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - stralcio PRGC e delle norme di attuazione
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - pratica edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - copia contratto di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Povenienza e certificato di residenza esecutato e coconduttori
- ✓ N° 2 Altri allegati - Prospetto riepilogativo e schema riassuntivo per la pubblicità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Balangero(TO); il paese è posto all'imbocco delle Valli di Lanzo, con circa 3.200 abitanti comprendente la Regione Bettole e altre località minori, su una superficie di 12,90 Km² attraversato dal fiume Stura di Lanzo. Il territorio confina con i Comuni di Cafasse, Coassolo Torinese, Corio, Lanzo Torinese e Mathi e si trova a circa 440 ml su livello del mare, in prevalenza collinare, dista circa Km. 30 da Torino, km.8,00 da Ciriè, e circa Km. 15,00 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il paese è collegato al capoluogo piemontese attraverso la ferrovia Torino-Ceres e da pullman GTT, con una efficiente rete stradale; sia l'autostrada A5 Torino - Aosta che la A4 Torino -Milano sono raggiungibili con il raccordo autostradale da Caselle. In paese si trova la scuola materna, elementare, media e l'Istituto comprensivo, l'ufficio postale, la farmacia, una casa di riposo mentre gli ospedali più vicini sono a Lanzo e Ciriè; inoltre sono presenti attività di ristorazione e varie associazioni culturali, sportive e ricreative. L'edificio si trova nella parte nord del paese, nel vecchio nucleo abitato, composto da tre piani fuori terra, isolato, adiacente la strada pubblica e il Rio Patrus con cortile interno sul quale l'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6) Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento: la qui presente identificata come bene n.1) è costituita, Dal piano terreno di circa mq.92,00 lordi altezza media mt.2,70 DOVE si trova un locale di sgombero tramezzato con una cantina - un'altro locale di sgombero tramezzato dove è stato ricavato un bagno privo di porta, comprensivo di lavabo, w.c., doccia e bidet. Verso ovest con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica comune con il suo piccolo ingresso per circa mq.16,00 lordi altezza mt.2,70- in proseguimento verso ovest con accesso dall'esterno c'è un piccolo alloggio attualmente locato di circa mq.25,00 netti altezza media mt.2,70 composto da vano ad uso cucina all'interno del quale mediante una tramezzatura è stato ricavato un bagno con lavabo, w.c.,bidet e doccia, sul retro della cucina si trova una camera. Si segnala che questi locali non possono essere utilizzati come abitazione perchè non rispettano le norme igienico sanitarie vigenti. L'accesso al piano primo avviene con la scala esterna posta a est attraverso il balcone e raggiungendo la parte ovest della casa con superficie lorda di circa mq.67,00 con altezza media di mt.2,70 composto da cucina /tinello, camera, disimpegno e bagno con attacco lavabo, w.c., bidet, doccia, antistante balcone di circa mq.9,00, ripostiglio esterno di circa mq.13,00 lordi retrostante il vano scala che accede al piano superiore. E' possibile accedere al piano primo anche da una 'altra scala esterna in ferro sul lato est del cortile; Proseguendo con la vecchia scala interna in legno si raggiunge il piano secondo di circa mq.93,00 lordi altezza media mt.2,90 costituito da un sottotetto non abitabile uso sgombero allo stato grezzo, adiacente terrazzo scoperto verso est di circa mq.56,00, balcone a sud di circa mq.23,00 e piccolo porticato verso ovest di circa mq. 24,00. Cortile a sud in comune con le unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di proprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonchè ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sempre sul cortile comune, in adiacenza alla scala est esiste una tettoia utilizzata come posto auto che dovrà essere smantellata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 2, Categoria A4, 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 zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della



Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente. In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi. L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. - Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il presente bene è costituito da un locale autorimessa di circa mq. 28,00 utili, altezza media mt. 2,55 con adiacente intercapedine interrata uso ripostiglio di circa mq. 11,00, altezza media mt.2,50 e ex w.c. esterno ora non più utilizzato di mq. 1,00 quale pertinenza del fabbricato. I locali si trovano al piano terreno, lato ovest, del medesimo fabbricato descritto nei beni 1 e 3) con accesso carraio dal cortile comune. Su parte del cortile comune esiste passaggio pedonale da parte dell'esecutato per accedere al terreno retrostante (foglio 10 n. 3) non oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente. In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi. L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. - Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25

Il presente bene è costituito da un alloggio posto al piano primo lato est del fabbricato oggetto di pignoramento adiacente all'abitazione descritta al bene 1) L' accesso avviene attraverso le due scale esterne; l'alloggio ha una superficie lorda di circa mq. 73,00 , altezza mt. 2.70 composto da cucina/soggiorno, dispensa, una camera corridoio, e bagno dotato di lavabo, w.c. bidet e doccia; Centrale termica al piano terreno comune con il bene 1) compreso il piccolo ingresso. Cortile a sud in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonchè ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sul cortile 'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4, 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 zona Agricola EV soggetta a vincolo idrogeologico secondo il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-14562 in data 17.01.2005; Con deliberazione del consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2017 è stato approvato il progetto definitivo della variante strutturale n.1 al PRGC vigente. In base alla carta di sintesi geologica il bene si trova in fascia di rispetto del Rio Patrus, parte in zona con classe IIb3 area di pericolosità elevata e parte in zona IIIb2, area soggetta dissesti franosi. L'area è soggetta all' art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. - Il Regolamento edilizio Comunale è stato adottato con deliberazione del C.C. n.19 del 04/06/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n.51 del 17/04/2007-



Prezzo base d'asta: € 75.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 2, Categoria A4, Graffato NO	Superficie	183,89 mq
Stato conservativo:	Nel complesso la struttura del fabbricato di vecchia costruzione si trova in discrete condizioni di conservazione ma l'edificio necessita d'interventi di completamento e sistemazione per poter essere utilizzato al completo, in particolare sugli impianti e finiture. Nei locali di sgombero al piano terreno si rilevano segni di umidità su alcuni vecchi muri in pietra con distacco d'intonaco, al piano primo invece mancano le finiture in alcuni vani e gli impianti devono essere completati, mentre il piano secondo si trova allo stato rustico; I due vani e il bagno al piano terra in locazione si trovano in discreto stato di conservazione ma sono privi dei requisiti igienico-sanitari.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Balangero(TO); il paese è posto all'imbocco delle Valli di Lanzo, con circa 3.200 abitanti comprendente la Regione Bettole e altre località minori, su una superficie di 12,90 Km² attraversato dal fiume Stura di Lanzo. Il territorio confina con i Comuni di Cafasse, Coassolo Torinese, Corio, Lanzo Torinese e Mathi e si trova a circa 440 ml su livello del mare, in prevalenza collinare, dista circa Km. 30 da Torino, km.8,00 da Ciriè, e circa Km. 15,00 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il paese è collegato al capoluogo piemontese attraverso la ferrovia Torino-Ceres e da pullman GTT, con una efficiente rete stradale; sia l'autostrada A5 Torino - Aosta che la A4 Torino -Milano sono raggiungibili con il raccordo autostradale da Caselle. In paese si trova la scuola materna, elementare , media e l'Istituto comprensivo, l'ufficio postale, la farmacia, una casa di riposo mentre gli ospedali più vicini sono a Lanzo e Ciriè; inoltre sono presenti attività di ristorazione e varie associazioni culturali, sportive e ricreative. L'edificio si trova nella parte nord del paese, nel vecchio nucleo abitato, composto da tre piani fuori terra, isolato, adiacente la strada pubblica e il Rio Patrus con cortile interno sul quale l'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6) Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento: la qui presente identificata come bene n.1) è costituita, Dal piano terreno di circa mq.92,00 lordi altezza media mt.2,70 DOVE si trova un locale di sgombero tramezzato con una cantina - un'altro locale di sgombero tramezzato dove è satto ricavato un bagno privo di porta, comprensivo di lavabo, w.c., doccia e bidet. Verso ovest con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica comune con il suo piccolo ingresso per circa mq.16,00 lordi altezza mt.2,70- in proseguimento verso ovest con accesso dall'esterno c'è un piccolo alloggio attualmente locato di circa mq.25,00 netti altezza media mt.2,70 composto da vano ad uso cucina all'interno del quale mediante una tramezzatura è stato ricavato un bagno con lavabo, w.c.,bidet e doccia, sul retro della cucina si trova una camera. Si segnala che questi locali non possono essere utilizzati come abitazione perchè non rispettano le norme igienico sanitarie vigenti. L'accesso al piano primo avviene con la scala esterna posta a est attraverso il balcone e raggiungendo la parte ovest della casa con superficie lorda di circa mq.67,00 con altezza media di mt.2,70 composto da cucina /tinello, camera, disimpegno e bagno con attacco lavabo, w.c., bidet, doccia, antistante balcone di circa mq.9,00, ripostiglio esterno di circa mq.13,00 lordi retrostante il vano scala che accede al piano superiore. E' possibile accedere al piano primo anche da una 'altra scala esterna in ferro sul lato est del cortile; Proseguendo con la vecchia scala interna in legno si raggiunge il piano secondo di circa mq.93,00 lordi altezza media mt.2,90 costituito da un sottotetto non abitabile uso sgombero allo stato grezzo, adiacente terrazzo scoperto verso est di circa mq.56,00, balcone a sud di circa mq.23,00 e piccolo porticato verso ovest di circa mq. 24,00. Cortile a sud in comune con le unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonché ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sempre sul cortile comune, in adiacenza alla scala est esiste una tettoia utilizzata come posto auto che dovrà essere smantellata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	42,10 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in cattive stato di conservazione privo di finiture e impianti, l'intercapedine si presenta in migliori condizioni.		
Descrizione:	Il presente bene è costituito da un locale autorimessa di circa mq. 28,00 utili, altezza media mt. 2,55 con adiacente intercapedine interrata uso ripostiglio di circa mq. 11,00, altezza media mt.2,50 e ex w.c. esterno ora non più utilizzato di mq. 1,00 quale pertinenza del fabbricato. I locali si trovano al piano terreno, lato ovest, del medesimo fabbricato descritto nei beni 1 e 3) con accesso carraio dal cortile comune. Su parte del cortile comune esiste passaggio pedonale da parte dell'esecutato per accedere al terreno retrostante (foglio 10 n. 3) non oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene viene utilizzato dall'esecutato.		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Balangero (TO) - VIA FONTANA N.C.25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4, Graffato NO	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'alloggio si trova in discreto stato conservativo, privo di arredo.		
Descrizione:	Il presente bene è costituito da un alloggio posto al piano primo lato est del fabbricato oggetto di pignoramento adiacente all'abitazione descritta al bene 1) L' accesso avviene attraverso le due scale esterne; l'alloggio ha una superficie lorda di circa mq. 73,00 , altezza mt. 2.70 composto da cucina/soggiorno, dispensa, una camera corridoio, e bagno dotato di lavabo, w.c. biodegradabile e doccia; Centrale termica al piano terreno comune con il bene 1) compreso il piccolo ingresso. Cortile a sud in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato oltre alle quote di comproprietà sulle altre parti comuni per Legge, uso e destinazione, nonché ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Sul cortile 'esecutato mantiene il passaggio carraio e pedonale da Via Fontana n.25 per accedere alla restante corte e terreno non oggetto di pignoramento (foglio 10 n. 3 e 6)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

