

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO

Lotto Unico

€. 122.883,00

VALORE BASE D'ASTA

Lotto Unico

€. 110.000,00



Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

SI

Comproprietari non eseguiti

Non sussistono

Documentazione ex art.567 cpc

Conforme

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussiste

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Non Sussistono

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

SI

Stato di occupazione



Occupato dai soggetti Eseguiti



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21

In data 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Unità abitativa facente parte dello stabile costituito da un fabbricato civile ed un basso fabbricato ad uso autorimesse, sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente l'abitazione al piano terreno rialzato, con annesse due aeree verdi di pertinenza, composta da disimpegno, cucina, due camere, bagno, balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Unità Immobiliare con destinazione Autorimessa nel basso fabbricato facente parte dello stabile sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente la prima autorimessa posta ad ovest con accesso dal cortile comune sub.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'U.I. confina a nord con il mappale 204 (Prop. Gorio o aventi causa), a est con la via Gramsci ed il vano scale comune, a sud con il cortile comune B.C.N.C. al sub.1, ad ovest con il mappale 490 (Prop. Tomaselli o aventi causa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'U.I. confina a nord con il cortile comune Sub.1 (b.c.n.c.), a est con altra autorimessa al sub.7, a sud con altra autorimessa al sub.9, ad ovest con il mappale 568 (Prop. Tomaselli o aventi causa).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Cucina	18,65 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,07 mq	1,28 mq	1	1,28 mq	2,70 m	T
Bagno	5,12 mq	6,26 mq	1	6,26 mq	2,70 m	T
Camera 1	11,00 mq	18,68 mq	1	18,68 mq	2,70 m	T
Camera 2	15,98 mq	19,68 mq	1	19,68 mq	2,70 m	T
Centrale Termica	0,63 mq	1,17 mq	0,20	0,23 mq	2,70 m	T
Balconi	20,26 mq	20,26 mq	0,40	8,10 mq	2,70 m	T
Area Verde di Pertinenza	60,81 mq	60,81 mq	0,18	10,95 mq	0,00 m	T
Porzione di Cortile comune Sub.1	32,00 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile comune Sub.1 è stato ripartito proporzionalmente in funzione della superficie dell'U.I. oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,12 mq	13,65 mq	1	13,65 mq	2,23 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile comune Sub.1 è stato proporzionalmente conteggiato nel bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1977 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.82 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,71
Dal 08/09/2000 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.82 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,71
Dal 17/03/2006 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1780 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.42 Reddito dominicale € 3,31

		Reddito agrario € 205,00
Dal 17/03/2006 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1780 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.42
Dal 27/03/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1-T
Dal 10/11/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 330,53 Piano T
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 330,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 330,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1977 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.82 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,71
Dal 08/09/2000 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.82 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,71
Dal 17/03/2006 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1780 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.42 Reddito dominicale € 3,31 Reddito agrario € 205,00
Dal 17/03/2006 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1780

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.42
Dal 27/03/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 55,75 Piano T
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 55,78 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1780, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 55,78 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1780	13		A2	1	4	82 mq	33053 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	1780				Ente Urbano		00.04.42 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1780	6		C6	3	12	14 mq	55,78 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	1780				Ente Urbano		00,04.42 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti eseguiti in forza di atto di compravendita Rogito Notaio PIGLIONE Francesco di Torino del 07/12/2006 Rep. n.53427 Rac. n.27974

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti eseguiti in forza di atto di compravendita Rogito Notaio PIGLIONE Francesco di Torino del 07/12/2006 Rep. n.53427 Rac. n.27974

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile sia in buone condizioni e non necessiti di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile sia in buone condizioni e non necessiti di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

In base all'Elaborato Planimetrico riferito alla denuncia catastale prot.TO0472624 del 10/11/2006, all'unità abitativa in esecuzione compete quota proporzionale del cortile a sud Bene Comune non censibile sub.1, e quota proporzionale del vano scale Bene Comune non censibile Sub.14; All'U.I. oggetto di esecuzione fanno parte anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art.1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

In base all'Elaborato Planimetrico riferito alla denuncia catastale prot.TO0472624 del 10/11/2006, all'unità in esecuzione compete quota proporzionale di proprietà del cortile Bene Comune non censibile sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione è una abitazione al piano terreno rialzato di un fabbricato civile edificato a partire dal 2005 a tre piani fuori terra oltre l'interrato, con accesso pedonale da via Gramsci al civico 32. L'intero fabbricato ha pareti in mattoni faccia vista, tetto in c.a. con manto di copertura in tegole in laterizio, serramenti in legno con scuri ad ante e ringhiere in ferro brunito. L'abitazione oggetto di esecuzione, è così composta: Ingresso-cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi che danno accesso a due aree verdi esclusiva poste sui lati nord e sud del fabbricato. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in gres ceramico in tutto l'alloggio, con pareti tinteggiate ad eccezione del bagno dove sono parzialmente rivestite in gres ceramico; il bagno è dotato di sanitari di colore bianco con doccia. I serramenti interni sono in legno tinta naturale con parte vetrata; i serramenti esterni, del tipo monoblocco, sono in legno con vetro camera dotati di gelosie. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico alimentato in modo autonomo dal caldaia murale posta all'esterno sul balcone lato nord, dotato di radiatori in alluminio. All'esterno i balconi, comunicanti con l'area esclusiva di proprietà, sono in c.a., pavimentati in gres ceramico ed hanno ringhiera in ferro. Il tutto in buone condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un basso fabbricato edificato con il fabbricato civile principale a partire dal 2005, destinato ad autorimessa. L'autorimessa oggetto di esecuzione è la prima sulla destra entrando nel cortile comune sub.1, confinante con la proprietà di terzi, ed è costituita da muratura in blocchi splittati di cls, tetto piano in c.a., con porta basculante in lamiera di colore scuro con pavimento in battuto in battuto in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dai soggetti eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIGNETTI Ivrea	08/09/2000	148194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/09/2000	35234	21867
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piglione Francesco Torino	07/12/2006	53427	27974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/12/2006	66848	41015
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato. Si segnala che nel Rogito di provenienza Notaio PIGLIONE del 07/12/2006 rep.53427/27974, si acquistava oltre al locale autorimessa catastalmente identificato al F.8 mappale 1780 sub. 6, anche un locale nello stesso stabile, al piano interrato, ad uso magazzino, catastalmente identificato al F.8 mappale 1780 sub 12 non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIGNETTI Ivrea	08/09/2000	148194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/09/2000	35234	21867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/12/2006 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piglione Francesco Torino	07/12/2006	53427	27974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/12/2006	66848	41015
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato. Si segnala che nel Rogito di provenienza Notaio PIGLIONE del 07/12/2006 rep.53427/27974, si acquistava oltre al locale autorimessa catastalmente identificato al F.8 mappale 1780 sub. 6, anche un locale nello stesso stabile, al piano interrato, ad uso magazzino, catastalmente identificato al F.8 mappale 1780 sub 12 non oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Torino 2 il 07/08/2008
Reg. gen. 40393 - Reg. part. 8716
Quota: 1/1
Importo: € 388.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 194.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: FOCESATO Alessandro
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 55479
N° raccolta: 8480

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 24/04/2024
Reg. gen. 17206 - Reg. part. 13098
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Torino 2 il 07/08/2008
Reg. gen. 40393 - Reg. part. 8716
Quota: 1/1
Importo: € 388.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 194.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: FOCESATO Alessandro
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 55479
N° raccolta: 8480

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 24/04/2024

Reg. gen. 17206 - Reg. part. 13098

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree BR.III Zone Consolidate Residenziali" Normato dall'art. 28 delle NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree BR.III Zone Consolidate Residenziali" Normato dall'art. 28 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Brandizzo in data 16/07/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Permesso di Costruire n.26/04 del 07/03/2005 per "Costruzione Fabbricato di civile abitazione e Autorimesse pertinenziali"; DIA di variante al P.di C. 26/04 del 07/03/2005, prot.9629 del 13/011/2006; Denuncia di fine lavori del 13/02/2007; collaudo delle opere strutturali prot.9728 del 16/11/2006; dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Brandizzo in data 03/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate lievi difformità, a parere dello scrivente, ininfluenti dal punto di vista catastale e urbanistico; nello specifico piccoli spostamenti e misure dei serramenti esterni.

E' presente un Attestato di Prestazione Energetica 2012-102645-0015 del 06/02/2012 scaduto in data 06/02/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Brandizzo in data 16/07/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Permesso di Costruire n.26/04 del 07/03/2005 per "Costruzione Fabbricato di civile abitazione e Autorimesse pertinenziali"; DIA di variante al P.di C. 26/04 del 07/03/2005, prot.9629 del 13/011/2006; Denuncia di fine lavori del 13/02/2007; collaudo delle opere strutturali prot.9728 del 16/11/2006; dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Brandizzo in data 03/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Come stabilito con atto Rogito Notaio PIGLIONE Francesco rep. 53427/27974 All. "A" NORME COMUNI, all'Unità Immobiliare in oggetto competono "le spese per il mantenimento delle parti comuni ai sensi del codice civile (recinzione, facciata, tetto, area di manovra autorimesse, scala e luci condominiali, scarichi e fognature condominiali, fognatura bianca e nera posta nella via Gramsci, manutenzione manto stradale della stessa Via, ecc) ripartite in parti uguali fra tutte le unità immobiliari.

Per le spese ascensore all'U.I. in questione competono millesimi 0,00, come riportato nella TABELLA RIPARTIZIONE SPESE ASCENSORE stesso All. "A". Poiché ad oggi, relativamente all'immobile in cui si trovano i beni pignorati non è stato costituito un Condominio né, pertanto, è presente un amministratore non è possibile quantificare il costo delle spese. Si precisa che in mancanza di regolamento condominiale e di approvazione delle stesse da parte di una assemblea, l'acquirente non sarà tenuto a corrispondere eventuali spese relative alle parti comuni non corrisposte dagli attuali proprietari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GRAMSCI NC.32, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Si veda copia atto Rogito Notaio PIGLIONE Francesco rep. 53427/27974 All. "A" NORME COMUNI riportate integralmente allo stesso punto del Bene 1. Poiché ad oggi, relativamente all'immobile in cui si trovano i beni pignorati non è stato costituito un Condominio né, pertanto, è presente un amministratore non è possibile quantificare il costo delle spese. Si precisa che in mancanza di regolamento condominiale e di approvazione delle stesse da parte di una assemblea, l'acquirente non sarà tenuto a corrispondere eventuali spese relative alle parti comuni non corrisposte dagli attuali proprietari.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
Unità abitativa facente parte dello stabile costituito da un fabbricato civile ed un basso fabbricato ad uso autorimesse, sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente l'abitazione al piano terreno rialzato, con annesse due aeree verdi di pertinenza, composta da disimpegno, cucina, due camere, bagno, balconi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1780, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1780, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.328,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
Unità Immobiliare con destinazione Autorimessa nel basso fabbricato facente parte dello stabile sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente la prima autorimessa posta ad ovest con accesso dal cortile comune sub.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1780, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1780, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.555,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Brandizzo (TO) - via	94,44 mq	1.200,00 €/mq	€ 113.328,00	100,00%	€ 113.328,00

Gramsci nc.32, piano T					
Bene N° 2 - Garage Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T	13,65 mq	700,00 €/mq	€ 9.555,00	100,00%	€ 9.555,00
Valore di stima:					€ 122.883,00

Valore di stima: € 122.883,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Redazione Nuovo APE Attestato di Prestazione Energetica	500,00	€

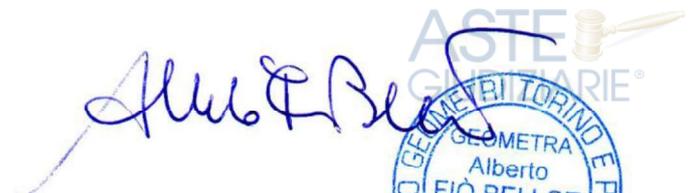
Valore finale di stima: € 110.000,00

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica ed una quota forfetaria del 10% c.ca sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita ottenendo così un valore finale di STIMA pari a €. 110.094,70 che si arrotonda a €. 110.000,00.

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.

Banchette, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Rilievo Stato di Fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ A.C.E. Scaduto in data 06/02/2022
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova consegna alle parti

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
 Unità abitativa facente parte dello stabile costituito da un fabbricato civile ed un basso fabbricato ad uso autorimesse, sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente l'abitazione al piano terreno rialzato, con annesse due aeree verdi di pertinenza, composta da disimpegno, cucina, due camere, bagno, balconi.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1780, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1780, Sub. 13, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree BR.III Zone Consolidate Residenziali" Normato dall'art. 28 delle NTA.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Gramsci nc.32, piano T
 Unità Immobiliare con destinazione Autorimessa nel basso fabbricato facente parte dello stabile sito in comune di Brandizzo in via Gramsci nc.32 e precisamente la prima autorimessa posta ad ovest con accesso dal cortile comune sub.1.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1780, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1780, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree BR.III Zone Consolidate Residenziali" Normato dall'art. 28 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00