
TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



1 di 40

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	7
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	12
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	14
Precisioni	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	15
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	16

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.....	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.100,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2.....	39
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T.....	40

INCARICO

All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuorgnè (TO), email info@geometrasgro.it, PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2023 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 Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato.

Il bene in oggetto presenta accesso diretto dalla Via Pubblica denominata Via Giuseppe Verdi.

Tale fabbricato è composto a piano terreno da cortile esclusivo il quale risulta completamente recintato, piccolo ripostiglio/sotto-scala situato nel cortile esclusivo (con al suo interno la caldaia autonoma), cucina e locale di deposito (Bene n°2 della presente perizia), a piano primo disimpegno, bagno, soggiorno e camera, a piano sottotetto presenza di tre locali sottotetto. Si specifica che il piano terreno ed il piano primo sono collegati internamente mediante scala a chiocciola, mentre per accedere al piano sottotetto è presente botola di collegamento con scala retrattile. Per accedere al piano primo sono inoltre presenti due scale esterne, una sul cortile esclusivo di piano terreno e l'altra sul lato est del fabbricato il quale consente accesso diretto nella camera di piano primo (con presenza di locale sotto-scala chiuso).

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 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Trattasi di locale di deposito, entrostante fabbricato abitativo (Bene n°1), ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato.

Il bene in oggetto risulta internamente collegato con il Bene n°1 della presente perizia.

Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale di deposito e da un bagno.



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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TRASCRIZIONI - CRONISTORIA VENTENNALE:

1) Atto di compravendita, rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritto in data 22/06/2007, ai n.ri 33503/19683. Favore: **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà e **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà.

2) Accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritta in data 22/06/2007, ai n.ri 33502/19682.

In morte di:

- **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 12/18 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 4/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 4/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 4/18 di proprietà.

3) Accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritta in data 22/06/2007, ai n.ri 33501/19681.



In morte di:

- **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 3/18 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Certificato di denuncia di successione, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chivasso, il 12/01/2007, al n. 16/992, per legge, trascritta in data 13/03/2007, ai n.ri 13345/8026.

In morte di:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, deceduta il 04/02/2006, per la quota di 2/3 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/9 di proprietà.

Si precisa che nella presente trascrizione si indica il fg. 10 n. 292 sub. 2, anziché il fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI.

5) Certificato di denuncia di successione, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chivasso, il 25/09/2006, al n. 27/987, per legge, trascritta in data 10/11/2006, ai n.ri 57530/35072.

In morte di:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, deceduto il 23/02/2006, per la quota di ½ di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, coniuge, per la quota di 1/6 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/18 di proprietà.

Si precisa che nella presente trascrizione si indica il fg. 10 n. 191 sub. 2, anziché il fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI.

6) Atto di compravendita, rogito notaio Massimo Vallania, del 24/10/1988, repertorio 230941/31977, registrato a Chivasso il 11/11/1988, al n. 1220, trascritto in data 17/11/1988, ai n.ri 33996/22354.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di ½ di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, quota non indicata;
- **** Omissis ****, quota non indicata, ma tutti insieme vendono la quota di 1/1 di proprietà.

(C.F. fg. 10 n. 292 sub.ni 1 - 2)

7) Atto di compravendita, rogito notaio Alessandro Ravinetto, del 30/11/1980, repertorio 300811, trascritto in data 18/12/1980, ai n.ri 30851/24455.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di ½ di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, codice fiscale non indicato, per la quota di 1/1 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(C.F. fg. 10 n. 191 sub. ---)

OSSERVAZIONI:

-Si precisa che nella relazione notarile, viene citato un solo atto di provenienza (atto notaio Ravinetto, del 30/11/1980 rep. 300811, registrato in Torino il 05/12/1980 al n. 54528 - dati di trascrizione non citati - vedere punto 7) "TRASCRIZIONI - CRONISTORIA VENTENNALE", con il quale è stata acquistata esclusivamente l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Brandizzo, con il fg. 10 n. 191 sub. --- via G. Verdi 3, cat. A/5.

E' stato omesso l'atto rogito notaio Massimo Vallania, del 24/10/1988, repertorio 230941/31977, registrato a Chivasso li 11/11/1988, al n. 1220, trascritto in data 17/11/1988, ai n.ri 33996/22354 (vedere punto 6) "TRASCRIZIONI - CORINISTORIA VENTENNALE", con il quale vennero acquistate le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Brandizzo, con il fg. 10 n. 292 sub. 1 via G. Verdi 1 categoria A/5 e fg. 10 n. 292 sub. 2 via G. Verdi 1 categoria A/5.

Si specifica che non è stato possibile effettuare le ulteriori visure storiche catastali del fg. 10 n. 191 e fg. 10 n. 292 sub. 2 (come richiesto dalla visura storica), in quanto, effettuandole, si ottiene la stessa visura che chiede di effettuarle (vedere visura storia catastale del fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TRASCRIZIONI - CRONISTORIA VENTENNALE:

1) Atto di compravendita, rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritto in data 22/06/2007, ai n.ri 33503/19683. Favore: **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà e **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 1/3 di proprietà.

2) Accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritta in data 22/06/2007, ai n.ri 33502/19682.

In morte di:

- **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 12/18 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 4/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 4/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 4/18 di proprietà.

3) Accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Bruno Tessitore, dell'01/06/2007, repertorio 33510/15022, trascritta in data 22/06/2007, ai n.ri 33501/19681.

In morte di:

- **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 2/18 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 2/18 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 3/18 di proprietà.

4) Certificato di denuncia di successione, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chivasso, il 12/01/2007, al n. 16/992, per legge, trascritta in data 13/03/2007, ai n.ri 13345/8026.

In morte di:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, deceduta il 04/02/2006, per la quota di 2/3 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/9 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/9 di proprietà.

Si precisa che nella presente trascrizione si indica il fg. 10 n. 292 sub. 2, anziché il fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI.

5) Certificato di denuncia di successione, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chivasso, il 25/09/2006, al n. 27/987, per legge, trascritta in data 10/11/2006, ai n.ri 57530/35072.

In morte di:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, deceduto il 23/02/2006, per la quota di 1/2 di proprietà.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, coniuge, per la quota di 1/6 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/18 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/18 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/18 di proprietà.

Si precisa che nella presente trascrizione si indica il fg. 10 n. 191 sub. 2, anziché il fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI.

6) Atto di compravendita, rogito notaio Massimo Vallania, del 24/10/1988, repertorio 230941/31977, registrato a Chivasso il 11/11/1988, al n. 1220, trascritto in data 17/11/1988, ai n.ri 33996/22354.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, quota non indicata;

- **** Omissis ****, quota non indicata, ma tutti insieme vendono la quota di 1/1 di proprietà.

(C.F. fg. 10 n. 292 sub.ni 1 - 2)

7) Atto di compravendita, rogito notaio Alessandro Ravinetto, del 30/11/1980, repertorio 300811, trascritto in data 18/12/1980, ai n.ri 30851/24455.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, codice fiscale non indicato, per la quota di 1/1 di proprietà.

(C.F. fg. 10 n. 191 sub. ---)

OSSERVAZIONI:

-Si precisa che nella relazione notarile, viene citato un solo atto di provenienza (atto notaio Ravinetto, del 30/11/1980 rep. 300811, registrato in Torino il 05/12/1980 al n. 54528 - dati di trascrizione non citati - vedere punto 7) "TRASCRIPTIONI - CRONISTORIA VENTENNALE"), con il quale è stata acquistata esclusivamente l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Brandizzo, con il fg. 10 n. 191 sub. --- via G.

Verdi 3, cat. A/5.

E' stato omesso l'atto rogito notaio Massimo Vallania, del 24/10/1988, repertorio 230941/31977, registrato a Chivasso li 11/11/1988, al n. 1220, trascritto in data 17/11/1988, ai n.ri 33996/22354 (vedere punto 6) "TRASCRIZIONI - CORINISTORIA VENTENNALE", con il quale vennero acquistate le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Brandizzo, con il fg. 10 n. 292 sub. 1 via G. Verdi 1 categoria A/5 e fg. 10 n. 292 sub. 2 via G. Verdi 1 categoria A/5.

Si specifica che non è stato possibile effettuare le ulteriori visure storiche catastali del fg. 10 n. 191 e fg. 10 n. 292 sub. 2 (come richiesto dalla visura storica), in quanto, effettuandole, si ottiene la stessa visura che chiede di effettuarle (vedere visura storia catastale del fg. 10 n. 191 sub. --- e n. 292 sub. 2 GRAFFATI).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

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)

In base a quanto indicato nell'atto di provenienza del 01/06/2007, rep. 33510/15022 - Notaio Bruno Tessitore, i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale. In base a quanto indicato nell'estratto di matrimonio del 16/01/2024, fornito dalla Città di Torino, N. 17192, il giorno **** Omissis **** i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in **** Omissis ****. Nella sezione "Annotazioni" del presente certificato viene indicato quanto segue: "CON ACCORDO CONCLUSO INNANZI ALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI **** Omissis ****, IN DATA 16/11/2018, DI CUI ALL'ATTO N. 01166 UFF.6 PARTE 2 SERIE C, E CONFERMATO CON ATTO N. 01283 UFF. 6 PARTE 2 SERIE C, ANNOTATO IN DATA 15/02/2019, I CONIUGI **** Omissis **** e **** Omissis **** DI CUI AL MATRIMONIO SUINDICATO SI SONO SEPARATI.

In base a quanto indicato nel certificato di residenza del 29/12/2023 rilasciato dal Comune di Brandizzo, il Sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

In base a quanto indicato nel certificato di residenza del 29/11/2023 rilasciato dal Comune di Brandizzo, la Sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, 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)



In base a quanto indicato nell'atto di provenienza del 01/06/2007, rep. 33510/15022 - Notaio Bruno Tessitore, i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale. In base a quanto indicato nell'estratto di matrimonio del 16/01/2024, fornito dalla Città di Torino, N. 17192, il giorno **** Omissis **** i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in **** Omissis ****. Nella sezione "Annotazioni" del presente certificato viene indicato quanto segue: "CON ACCORDO CONCLUSO INNANZI ALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI **** Omissis ****, IN DATA 16/11/2018, DI CUI ALL'ATTO N. 01166 UFF.6 PARTE 2 SERIE C, E CONFERMATO CON ATTO N. 01283 UFF. 6 PARTE 2 SERIE C, ANNOTATO IN DATA 15/02/2019, I CONIUGI **** Omissis **** e **** Omissis **** DI CUI AL MATRIMONIO SUINDICATO SI SONO SEPARATI.

In base a quanto indicato nel certificato di residenza del 29/12/2023 rilasciato dal Comune di Brandizzo, il Sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

In base a quanto indicato nel certificato di residenza del 29/11/2023 rilasciato dal Comune di Brandizzo, la Sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Catastalmente le particella 191 e 292 del Foglio 10, in base a quanto emerge dall'estratto di mappa catastale confina da nord in senso anti-orario con la particella 192 del Foglio 10, la Via Verdi, la particella 190 del Foglio 10 e la particella 293 del Foglio 10.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Catastalmente le particella 292 del Foglio 10, in base a quanto emerge dall'estratto di mappa catastale confina da nord in senso anti-orario con la particella 192 del Foglio 10, la Via Verdi, la particella 191 e la particella 192 del Foglio 10.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	93,65 mq	1	95,65 mq	-	T-1
Ripostiglio Esterno	1,75 mq	2,20 mq	0,2	0,44 mq	-	T
Cortile	23,80 mq	23,80 mq	0,15	3,57 mq	-	T
Balconi	6,80 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	-	1



Sottotetto	44,60 mq	62,50 mq	0,1	6,25 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				107,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				107,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A piano terreno, nel locale denominato cucina in planimetria catastale, l'altezza utile interna risulta pari a mt. 2,43. A piano primo le altezze utili interne risultano: nel locale soggiorno mt. 2,93, nel disimpegno mt. 2,93, nel locale bagno mt. 2,91, nella camera mt. 2,67. A piano secondo (sottotetto) le altezze interne risultano nel vano situato al di sopra della camera di piano primo: altezza minima mt. 1,94, altezza massima mt. 2,64, nel locale ove è presente la botola di accesso altezza minima pari a mt. 1,34, altezza massima mt. 2,34, nell'ultimo locale a sud altezza minima pari a mt. 1,32, altezza massima pari a mt. 2,30.

Si specifica che le superfici sopra indicate sono state desunte dalla planimetria catastale opportunamente scalata in base alle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	20,60 mq	30,00 mq	0,2	6,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile interna risulta pari a: altezza minima mt. 1,96, altezza massima mt. 2,60.

Si specifica che le superfici sopra indicate sono state desunte dalla planimetria catastale opportunamente scalata in base alle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1980 al 08/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2
Dal 08/05/1993 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2
Dal 23/02/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2
Dal 04/04/2006 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2
Dal 01/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2
Dal 09/11/2015 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 191 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 292/2

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1981 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita L. 122,00 Piano T
Dal 30/06/1987 al 24/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita L. 122,00

		Piano T
Dal 24/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita L. 122,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita L. 122,00 Piano T
Dal 08/05/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 60,74 Piano T
Dal 01/01/1994 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 23/02/2006 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 04/04/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 01/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 292, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 21 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 52,06 Piano T

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	191			A3	1	4 vani	118,00 mq	206,58 €	T-1	292 sub 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Errata indicazione altezze;
- Incongruenza indicazioni piani in visura catastale;
- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, con particolare riferimento alle murature perimetrali ed interne;
- Divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni e porte interne;
- Presenza di due finestre prospicienti la Via Verdi in planimetria catastale, precisamente nel locale cucina di piano terreno, di cui in fase di sopralluogo risulta presente una sola finestra;
- Errata rappresentazione cortile esclusivo in planimetria catastale, il quale risulta rappresentato con una superficie maggiore rispetto a quella reale;
- Errata rappresentazione delle due scale di collegamento esterne tra il piano terreno e il piano primo;
- Assenza rappresentazione grafica balcone lato est;
- Errata rappresentazione scala interna di collegamento tra il piano terreno e primo;
- Presenza di due finestre in planimetria catastale nel locale camera di piano primo, di cui in fase di sopralluogo risulta presente una sola finestra;
- Assenza di rappresentazione grafica di posizione botola di accesso tra il piano primo e sottotetto;
- Assenza di rappresentazione grafica di tutte le finestre presenti nel sottotetto;
- Assenza di rappresentazione grafica tramezzature al piano sottotetto;
- Presenza di indicazione numero civico 7 in visura catastale per il quale non è stato possibile verificarne la correttezza.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

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

14 di 40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

				Cens.				catastale			
	10	292	1		C2	U	21 mq	34 mq	52,06 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, con particolare riferimento alle murature perimetrali ed interne;
- Divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 500,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Si precisa la presenza di intervenuto - Atto di intervento per conto della **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Si precisa la presenza di intervenuto - Atto di intervento per conto della **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/11/2023, si presentava in sufficiente stato conservativo. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento risultavano apparentemente funzionanti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/11/2023, si presentava in scarso stato conservativo. Si segnala la presenza notevole di umidità all'interno del bene e distaccamenti di intinaci interni.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Da quanto indicato nell'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti, risulterebbe essere presente a "levante" cortile comune e a notte eredi **** Omissis **** o aventi causa (tramediante portico comune con altri). Non ci si può esprimere su chi siano gli utilizzatori e proprietari di tali parti comuni ed il bene in oggetto potrebbe non aver diritto su tali apparenti parti comuni.

Si specifica che il bene in oggetto è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Si richiama inoltre a quanto previsto da Codice Civile in materia di parti comuni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Da quanto indicato nell'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti, risulterebbe essere presente a "levante" cortile comune e a notte eredi **** Omissis **** o aventi causa (tramediante portico comune con altri). Non ci si può esprimere su chi siano gli utilizzatori e proprietari di tali parti comuni ed il bene in oggetto potrebbe non aver diritto su tali apparenti parti comuni.

Si specifica che il bene in oggetto è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Si richiama inoltre a quanto previsto da Codice Civile in materia di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e dalle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e dalle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul

bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Str. verticali: apparente struttura in muratura;

Solai: presenza di diversi tipi di solaio, in quanto apparente solaio in latero cemento con travetti e solai a volta in mattoni;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: apparente muratura esterna in mattoni, interni in muratura;

Pavimentazione interna: piastrelle in gress-porcellanato e ceramica;

Infissi esterni ed interni: legno vetro singolo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico in parte a vista con canaline ed in parte sotto-traccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni in ghisa. Gli impianti risultano apparentemente funzionanti al sopralluogo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Str. verticali: apparente struttura in muratura;

Solai: solaio a volta;

Copertura del fabbricato abitativo nel quale al suo interno insiste il bene in oggetto: a falde in legno;

Manto di copertura del fabbricato abitativo nel quale al suo interno insiste il bene in oggetto: coppi;

Pareti esterne ed interne: apparente muratura esterna in mattoni, interni in muratura;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Infissi esterni ed interni: legno vetro singolo e metallo e vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico a vista con canaline ed impianto idrico (non ci si può esprimere sul loro funzionamento).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Il bene in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia.

Si specifica che l'Agenzia Delle Entrate in data 19/12/2023, comunicava Pec al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, la non esistenza di contratti di locazione o comodati registrato presso lo scrivente ufficio. (Agenzia Entrate - Chivasso).



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Il bene in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia.
Si specifica che l'Agenzia Delle Entrate in data 19/12/2023, comunicava Pec al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, la non esistenza di contratti di locazione o comodati registrato presso lo scrivente ufficio. (Agenzia Entrate - Chivasso).

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1980 al 24/10/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Ravinetto	30/11/1980	300811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Torino 2	18/12/1980	30851	24455
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		05/12/1980			
Dal 24/10/1988 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Vallania	24/10/1988	230941	31977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	17/11/1988	33996	22354
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



		Chivasso	11/11/1988	1220		
Dal 04/02/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			04/02/2006	16/992		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	13/03/2007	13345	8026	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Chivasso	12/01/2007					
Dal 23/02/2006 al 04/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			23/02/2006	27/987		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	10/11/2006	57530	35072	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Chivasso	25/09/2006					
Dal 01/06/2007 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bruno Tessitore	01/06/2007	33510	15022	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino 2	22/06/2007	33503	19683	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio Agenzia Entrate Torino 2	21/06/2007	9735				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti di compravendita e vendita sopra indicati sono allegati alla presente perizia.

Si specifica che ai fini della Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, nelle trascrizioni delle successioni indicate ai punti 4 e 5 del paragrafo denominato "completezza documentazione ex art. 567" della presente perizia, sono stati indicati dati catastali errati e non verificabili.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1980 al 24/10/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Ravinetto	30/11/1980	300811/9850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Torino 2	18/12/1980	24455	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		05/12/1980			
Dal 24/10/1988 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Vallania	24/10/1988	230941	31977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	17/11/1988	33996	22354
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Chivasso	11/11/1988	1220		
Dal 04/02/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/2006	16/992	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	13/03/2007	13345	8026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/01/2007		
Dal 23/02/2006 al 04/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2006	27/987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2	10/11/2006	57530	35072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	25/09/2006		
Dal 01/06/2007 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Tessitore	01/06/2007	33510	15022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino 2	22/06/2007	33503	19683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Agenzia Entrate Torino 2	21/06/2007	9735	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti di compravendita e vendita sopra indicati sono allegati alla presente perizia.

Si specifica che ai fini della Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, nelle trascrizioni delle successioni indicate ai punti 4 e 5 del paragrafo denominato "completezza documentazione ex art. 567" della presente perizia, sono stati indicati dati catastali errati e non verificabili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 22/06/2007

Reg. gen. 33504 - Reg. part. 8052

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: Bruno Tessitore

Data: 01/06/2007

N° repertorio: 33511/15023

- **Ipoteca legale** derivante da Cartella Esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 30/06/2009

Reg. gen. 29269 - Reg. part. 5837

Quota: 1/2

Importo: € 10.119,50

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.059,75

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 109928/110

Note: A margine della presente iscrizione è stata rilevata la seguente annotazione: - Annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE - del 28/06/2013, n.ri 24007/3883.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 29/07/2019

Reg. gen. 32711 - Reg. part. 5857

Quota: 1/1

Importo: € 36.265,79

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

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

Capitale: € 34.879,79

Spese: € 1.386,00

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 05/02/2016

N° repertorio: 4097



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 27/12/2022
Reg. gen. 57336 - Reg. part. 42185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 05/10/2023
Reg. gen. 40594 - Reg. part. 30850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione**
Iscritto a Torino 2 il 28/06/2013
Reg. gen. 24007 - Reg. part. 3883
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il favore e contro sopra indicato fanno riferimento alla formalità originaria.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 22/06/2007

Reg. gen. 33504 - Reg. part. 8052

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: Bruno Tessitore

Data: 01/06/2007

N° repertorio: 33511/15023

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 29/07/2019

Reg. gen. 32711 - Reg. part. 5857

Quota: 1/1

Importo: € 36.265,79

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

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

Capitale: € 34.879,79

Spese: € 1.386,00

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 05/02/2016

N° repertorio: 4097

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 27/12/2022

Reg. gen. 57336 - Reg. part. 42185

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 05/10/2023

Reg. gen. 40594 - Reg. part. 30850

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per

circostrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

In data 21/12/2023, N° Ord. 28/2023 il Comune di Brandizzo ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel quale emerge che secondo la Variante Generale al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003, modificata dalle varianti parziali n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e dalla variante parziale n. 5 adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2019 e di cui sono in corso gli adempimenti d'obbligo relativi all'iter procedurale per l'approvazione e in regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della citata L.R., gli immobili censiti a Catasto Terreni:

al Foglio 10 mappale n. 191 insiste planimetricamente nella zona urbanistica:

- denominata: "OII/u" - Area Urbanistica n. 0338;
- destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OII/u: zona comprendente tessuti urbanistici riconducibili all'ampliamento urbano del secondo ottocento";
- classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)";
- indice di utilizzazione fondiario: /;
- modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
- classe geologica: II;
- N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54;

al Foglio 10 mappale n. 292 insiste planimetricamente nella zona urbanistica:

- denominata: "OI/eu" - Area Urbanistica n. 0337;
- destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OI/eu: zona comprendente tessuti edilizi e urbanistici riconoscibili nell'impianto urbano del primo ottocento";
- classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)";
- indice di utilizzazione fondiario: /;
- modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
- classe geologica: II;
- N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54.

Viene indicato inoltre: che l'art. 3, punto 22 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente prevede che: "in caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (D.C.C. n° 70 del 18/12/92) in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento".

Si rileva che: gli edifici presenti sul mappale n. 292 sono indicati in cartografia (Tav. P2.2) come "edifici degradati e privi di valore documentario", per i quali il P.R.G.C. prevede la sostituzione edilizia (con o senza S.U.E.) sono possibili, in fase transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. (art. 44 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente.



SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BRANDIZZO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

In data 21/12/2023, N° Ord. 28/2023 il Comune di Brandizzo ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel quale emerge che secondo la Variante Generale al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003, modificata dalle varianti parziali n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e dalla variante parziale n. 5 adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2019 e di cui sono in corso gli adempimenti d'obbligo relativi all'iter procedurale per l'approvazione e in regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della citata L.R., gli immobili censiti a Catasto Terreni:

al Foglio 10 mappale n. 191 insiste planimetricamente nella zona urbanistica:

- denominata: "OII/u" - Area Urbanistica n. 0338;
- destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OII/u: zona comprendente tessuti urbanistici riconducibili all'ampliamento urbano del secondo ottocento";
- classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)";
- indice di utilizzazione fondiario: /;
- modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
- classe geologica: II;
- N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54;

al Foglio 10 mappale n. 292 insiste planimetricamente nella zona urbanistica:

- denominata: "OI/eu" - Area Urbanistica n. 0337;
- destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OI/eu: zona comprendente tessuti edilizi e urbanistici riconoscibili nell'impianto urbano del primo ottocento";
- classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)";
- indice di utilizzazione fondiario: /;
- modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
- classe geologica: II;
- N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54.

Viene indicato inoltre: che l'art. 3, punto 22 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente prevede che: "in caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (D.C.C. n° 70 del 18/12/92) in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento".

Si rileva che: gli edifici presenti sul mappale n. 292 sono indicati in cartografia (Tav. P2.2) come "edifici degradati e privi di valore documentario", per i quali il P.R.G.C. prevede la sostituzione edilizia (con o senza S.U.E.) sono possibili, in fase transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. (art. 44 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente).

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BRANDIZZO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Brandizzo, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, condoni, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Comunicazione n°192 Prot. U.T. n°64 del 06/04/1981 - Oggetto: Pr. edil. n°1/81 - Sistemazione edificio urbano in Via G. Verdi 5 nel quale viene indicato: in riferimento alla domanda presentata dalle SS.LL., tendente ad ottenere la concessione edilizia per i lavori segnati in oggetto, si comunica che l'altezza del vano al piano terreno non è regolamentare e pertanto la domanda deve intendersi respinta;
- Concessione per l'edificabilità del 02/07/1982 per tinteggiatura edificio urbano in Via G. Verdi 5;
- Istanza di condono gratuito per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 sul Condono Edilizio prot. n°2801 del 11/06/1986;
- Comunicazione n°6272/05/G.M./fa del 30/01/1989 - Oggetto: Pratica Edilizia n°142/88 - Ristrutturazione fabbricato - Via Verdi 5/7 nel quale viene indicato: "in riferimento alla domanda presentata dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per i lavori in oggetto citati, si comunica che, per il rilascio della stessa, dovranno presentarsi nuove tavole dei disegni, in cui non venga modificata la destinazione d'uso del piano terreno e relativo parere del Servizio Igiene Pubblica dell'USSL 39 di Chivasso;
- Comunicazione n°1498/05/G.M./fa del 10/05/1989 - Oggetto: Pratica Edilizia n°142/88 - Ristrutturazione fabbricato - Via Verdi 5/7 nel quale viene indicato: "in riferimento alla domanda presentata dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per i lavori in oggetto citati, si comunica che non può essere rilasciata, in quanto gli atti tecnici non corrispondono alla documentazione fotografica allegata. Qualora le SS.VV. volessero presentare nuova richiesta, dovranno esibire ulteriore documentazione fotografica, dimostrare l'esistenza della scala di accesso al sottotetto;
- Concessione per l'edificabilità n. 142/88 del 10/07/1989 per ristrutturazione fabbricato residenziale in Via Verdi n°5;
- Autorizzazione allacciamento alla fognatura nera n°278 del 28/10/1997.

Si specifica che nell'atto di provenienza Notaio Bruno Tessitore del 01/06/2007, Rep. 33510/15022 viene indicata la presenza di Concessione Edilizia n°97/81 del 26/01/1982. Il Comune di Brandizzo forniva copia di dichiarazione ove si evince che tale concessione edilizia risulta decaduta pertanto non efficace e quindi il fabbricato non abitabile/agibile - fabbricato in Brandizzo, Via Verdi n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici forniti dal Comune di Brandizzo (Ufficio Tecnico), più precisamente, si constata:

- Assenza di rappresentazioni grafiche di sezioni di progetto che possa indicare le altezze dei vani, pertanto non è possibile esprimersi in merito, data la carenza di informazioni essenziali;
- Divergenze tra le quote esterne ed interne rispetto a quanto rilevato in loco (riferimento elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88);
- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, con particolare riferimento alle murature perimetrali ed interne;
- Divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni e porte interne;
- Chiusura di una finestra nel vano cucina di piano terreno (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88);
- Errata rappresentazione cortile esclusivo (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88) con indicazione di destinazione w.c. nel sottotetto il quale risulta essere adibito a centrale termica con presenza di lavatrice;
- Errata rappresentazione delle due scale di collegamento esterne tra il piano terreno e il piano primo (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88);
- Errata rappresentazione scala interna di collegamento tra il piano terreno e primo (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88);
- Chiusura di una finestra nel vano camera di piano primo (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88);
- Assenza di rappresentazione grafica di posizione botola di accesso tra il piano primo e sottotetto (a differenza di quanto presente nell'elaborato grafico di progetto della C.E. n°142/88, dove viene indicato che l'accesso al piano sottotetto avviene mediante scala a pioli);
- Assenza di rappresentazione grafica di tutto il piano sottotetto, il quale viene solo rappresentato nella sezione di progetto;
- Divergenza tra quanto indicato negli elaborati grafici di progetto allegati alla istanza di condono gratuito per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 sul Condono Edilizio prot. n°2801 del 11/06/1986 ed agli elaborati grafici di progetti allegati alla concessione per l'edificabilità n. 142/88 del 10/07/1989 per ristrutturazione fabbricato residenziale in Via Verdi n°5.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti degli art. 36-37 del D.P.R. 380/2001, sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la regolarizzazione della situazione edilizia e il ripristino delle opere è pari ad € 10.000,00, comprensiva di oneri di legge, sanzione amministrativa e diritti di segreteria. All'interno di tale somma è compreso il ripristino/rimozione di opere riguardanti il sottotetto non abitabile, il quale risulta controsoffittato e con impianti e arredi al suo interno (il tutto realizzato senza autorizzazione edilizia).

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta dall' art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Sarà inoltre necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso e pertinenze varie. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria e ripristino/rimozione computati in € 10.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore

abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di vizi occulti, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato. Viene inoltre specificato che non è stato possibile visionare la conformità della pratica relativa all'allaccio fognatura.

Procedendo con una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE) si è riscontrata l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica relativo la bene in oggetto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Brandizzo, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, condoni, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Comunicazione n°192 Prot. U.T. n°64 del 06/04/1981 - Oggetto: Pr. edil. n°1/81 - Sistemazione edificio urbano in Via G. Verdi 5 nel quale viene indicato: in riferimento alla domanda presentata dalle SS.LL., tendente ad ottenere la concessione edilizia per i lavori segnati in oggetto, si comunica che l'altezza del vano al piano terreno non è regolamentare e pertanto la domanda deve intendersi respinta;
- Concessione per l'edificabilità del 02/07/1982 per tinteggiatura edificio urbano in Via G. Verdi 5;
- Istanza di condono gratuito per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 sul Condono Edilizio prot. n°2801 del 11/06/1986;
- Comunicazione n°6272/05/G.M./fa del 30/01/1989 - Oggetto: Pratica Edilizia n°142/88 - Ristrutturazione fabbricato - Via Verdi 5/7 nel quale viene indicato: "in riferimento alla domanda presentata dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per i lavori in oggetto citati, si comunica che, per il rilascio della stessa, dovranno presentarsi nuove tavole dei disegni, in cui non venga modificata la destinazione d'uso del piano terreno e relativo parere del Servizio Igiene Pubblica dell'USSL 39 di Chivasso;
- Comunicazione n°1498/05/G.M./fa del 10/05/1989 - Oggetto: Pratica Edilizia n°142/88 - Ristrutturazione fabbricato - Via Verdi 5/7 nel quale viene indicato: "in riferimento alla domanda presentata dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per i lavori in oggetto citati, si comunica che non può essere rilasciata, in quanto gli atti tecnici non corrispondono alla documentazione fotografica allegata. Qualora le SS.VV. volessero presentare nuova richiesta, dovranno esibire ulteriore documentazione fotografica, dimostrare l'esistenza della scala di accesso al sottotetto;
- Concessione per l'edificabilità n. 142/88 del 10/07/1989 per ristrutturazione fabbricato residenziale in Via Verdi n°5;
- Autorizzazione allacciamento alla fognatura nera n°278 del 28/10/1997.

Si specifica che nell'atto di provenienza Notaio Bruno Tessitore del 01/06/2007, Rep. 33510/15022 viene indicata la presenza di Concessione Edilizia n°97/81 del 26/01/1982. Il Comune di Brandizzo forniva copia di dichiarazione ove si evince che tale concessione edilizia risulta decaduta pertanto non efficace e quindi il fabbricato non abitabile/agibile - fabbricato in Brandizzo, Via Verdi n°3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici forniti dal Comune di Brandizzo (Ufficio Tecnico), più precisamente, si constata:

- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, con riferimento ad alcune parti di murature perimetrali ed interne;
- Divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterne e porta interna.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti degli art. 36-37 del D.P.R. 380/2001, sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la regolarizzazione della situazione edilizia e il ripristino delle opere è pari ad € 3.000,00, comprensiva di oneri di legge, sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta dall' art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Sarà inoltre necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso e pertinenze varie. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 3.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di vizi occulti, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato. Non è stato possibile visionare la conformità della pratica relativa all'allaccio fognatura.

Per la categoria catastale C/2 non è prevista la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano apparenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Si specifica che da quanto emerge dalle risultanze catastali e in base a quanto indicato nei titoli di provenienza risulterebbe essere presente portico e cortile comune con altre proprietà.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non risultano apparenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Si specifica che da quanto emerge dalle risultanze catastali e in base a quanto indicato nei titoli di provenienza risulterebbe essere presente portico e cortile comune con altre proprietà.

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** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2
Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto presenta accesso diretto dalla Via Pubblica denominata Via Giuseppe Verdi. Tale fabbricato è composto a piano terreno da cortile esclusivo il quale risulta completamente recintato, piccolo ripostiglio/sotto-scala situato nel cortile esclusivo (con al suo interno la caldaia autonoma), cucina e locale di deposito (Bene n°2 della presente perizia), a piano primo disimpegno, bagno, soggiorno e camera, a piano sottotetto presenza di tre locali sottotetto. Si specifica che il piano terreno ed il piano primo sono collegati internamente mediante scala a chiocciola, mentre per accedere al piano sottotetto è presente botola di collegamento con scala retrattile. Per accedere al piano primo sono inoltre presenti due scale esterne, una sul cortile esclusivo di piano terreno e l'altra sul lato est del fabbricato il quale consente accesso diretto nella camera di piano primo (con presenza di locale sotto-scala chiuso).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 191, Categoria A3, Graffato 292 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.610,00
Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca effettuata negli ultimi 30 mesi, ha avuto esito negativo. Si è successivamente proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di comparabili.
Si è proceduto a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, nel primo semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di tipo economico, con uno stato



conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 740,00 e un valore massimo di €/mq 1,100,00.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 1.000,00.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T
Trattasi di locale di deposito, entrostante fabbricato abitativo (Bene n°1), ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto risulta internamente collegato con il Bene n°1 della presente perizia. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale di deposito e da un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 292, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca effettuata negli ultimi 30 mesi, ha avuto esito negativo. Si è successivamente proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di comparabili.

Si è proceduto a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, nel primo semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 740,00 e un valore massimo di €/mq 1,100,00.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2	107,61 mq	1.000,00 €/mq	€ 107.610,00	100,00%	€ 107.610,00
Bene N° 2 - Deposito Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T	6,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 113.610,00

Valore di stima: € 113.610,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1100,00	€
Vizi occulti	10,00	%

Valore di stima: € 88.100,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 88.100,00 (ottantottomilacento/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.

Cuorgnè, li 04/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza (Aggiornamento al 02/03/2024);
- ✓ N° 2 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 18/12/2023 - 02/03/2024);
- ✓ N° 3 Ricerche Catastali (Aggiornamento al 21/11/2023 - 02/03/2024);
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia (Aggiornamenti al 12/12/2023 - 10/01/2024);
- ✓ N° 5 Agenzia Entrate - Occupazione (Aggiornamento al 19/12/2023);
- ✓ N° 6 Certificati Residenza - Stati Civili - Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 29/11/2023 - 29/12/2023 - 28/12/2023 - 04/03/2024 - 16/01/2024);
- ✓ N° 7 OMI - Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate (Aggiornamento al 02/03/2024);
- ✓ N° 8 Ortofoto (Aggiornamento al 02/03/2024);
- ✓ N° 9 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 30/11/2023);
- ✓ N° 10 Documentazione Fotografica Interna (Aggiornamento al 30/11/2023).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2
Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona centrale rispetto al centro del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto presenta accesso diretto dalla Via Pubblica denominata Via Giuseppe Verdi. Tale fabbricato è composto a piano terreno da cortile esclusivo il quale risulta completamente recintato, piccolo ripostiglio/sotto-scala situato nel cortile esclusivo (con al suo interno la caldaia autonoma), cucina e locale di deposito (Bene n°2 della presente perizia), a piano primo disimpegno, bagno, soggiorno e camera, a piano sottotetto presenza di tre locali sottotetto. Si specifica che il piano terreno ed il piano primo sono collegati internamente mediante scala a chiocciola, mentre per accedere al piano sottotetto è presente botola di collegamento con scala retrattile. Per accedere al piano primo sono inoltre presenti due scale esterne, una sul cortile esclusivo di piano terreno e l'altra sul lato est del fabbricato il quale consente accesso diretto nella camera di piano primo (con presenza di locale sotto-scala chiuso). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 191, Categoria A3, Graffato 292 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 21/12/2023, N° Ord. 28/2023 il Comune di Brandizzo ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel quale emerge che secondo la Variante Generale al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003, modificata dalle varianti parziali n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e dalla variante parziale n. 5 adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2019 e di cui sono in corso gli adempimenti d'obbligo relativi all'iter procedurale per l'approvazione e in regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della citata L.R., gli immobili censiti a Catasto Terreni: al Foglio 10 mappale n. 191 insiste planimetricamente nella zona urbanistica: - denominata: "OII/u" - Area Urbanistica n. 0338; - destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OII/u: zona comprendente tessuti urbanistici riconducibili all'ampliamento urbano del secondo ottocento"; - classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)"; - indice di utilizzazione fondiario: /; - modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività; - classe geologica: II; - N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54; al Foglio 10 mappale n. 292 insiste planimetricamente nella zona urbanistica: - denominata: "OI/eu" - Area Urbanistica n. 0337; - destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OI/eu: zona comprendente tessuti edilizi e urbanistici riconoscibili nell'impianto urbano del primo ottocento"; - classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)"; - indice di utilizzazione fondiario: /; - modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività; - classe geologica: II; - N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54. Viene indicato inoltre: che l'art. 3, punto 22 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente prevede che: "in caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (D.C.C. n° 70 del 18/12/92) in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento". Si rileva che: gli edifici presenti sul mappale n. 292 sono indicati in cartografia (Tav. P2.2) come "edifici degradati e privi di valore documentario", per i quali il P.R.G.C. prevede la



sostituzione edilizia (con o senza S.U.E.) sono possibili, in fase transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. (art. 44 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BRANDIZZO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T
Trattasi di locale di deposito, entrostante fabbricato abitativo (Bene n°1), ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto risulta internamente collegato con il Bene n°1 della presente perizia. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale di deposito e da un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 292, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 21/12/2023, N° Ord. 28/2023 il Comune di Brandizzo ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel quale emerge che secondo la Variante Generale al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003, modificata dalle varianti parziali n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e dalla variante parziale n. 5 adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2019 e di cui sono in corso gli adempimenti d'obbligo relativi all'iter procedurale per l'approvazione e in regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della citata L.R., gli immobili censiti a Catasto Terreni: al Foglio 10 mappale n. 191 insiste planimetricamente nella zona urbanistica: - denominata: "OII/u" - Area Urbanistica n. 0338; - destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OII/u: zona comprendente tessuti urbanistici riconducibili all'ampliamento urbano del secondo ottocento"; - classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)"; - indice di utilizzazione fondiario: /; - modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività; - classe geologica: II; - N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54; al Foglio 10 mappale n. 292 insiste planimetricamente nella zona urbanistica: - denominata: "OI/eu" - Area Urbanistica n. 0337; - destinazione d'uso: "Zona I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale"- OI/eu: zona comprendente tessuti edilizi e urbanistici riconoscibili nell'impianto urbano del primo ottocento"; - classi di destinazione: "residenziale; attività direzionali, amministrative, uffici; attività di livello locale per alberghi, pensioni, locande, ristoranti; attività culturali, di ricerca; attività socioassistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto; (proprie della zona urbanistica); attività artigianali per la produzione di servizi; strutture di vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)"; - indice di utilizzazione fondiario: /; - modalità d'intervento: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività; - classe geologica: II; - N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 44, 54. Viene indicato inoltre: che l'art. 3, punto 22 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente prevede che: "in caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (D.C.C. n° 70 del 18/12/92) in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento". Si rileva che: gli edifici presenti sul mappale n. 292 sono indicati in cartografia (Tav. P2.2) come "edifici degradati e privi di valore documentario", per i quali il P.R.G.C. prevede la sostituzione edilizia (con o senza S.U.E.) sono possibili, in fase transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. (art. 44 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BRANDIZZO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON

AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

Prezzo base d'asta: € 88.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.100,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 191, Categoria A3, Graffato 292 sub 2	Superficie	107,61 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/11/2023, si presentava in sufficiente stato conservativo. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento risultavano apparentemente funzionanti.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto presenta accesso diretto dalla Via Pubblica denominata Via Giuseppe Verdi. Tale fabbricato è composto a piano terreno da cortile esclusivo il quale risulta completamente recintato, piccolo ripostiglio/sotto-scala situato nel cortile esclusivo (con al suo interno la caldaia autonoma), cucina e locale di deposito (Bene n°2 della presente perizia), a piano primo disimpegno, bagno, soggiorno e camera, a piano sottotetto presenza di tre locali sottotetto. Si specifica che il piano terreno ed il piano primo sono collegati internamente mediante scala a chiocciola, mentre per accedere al piano sottotetto è presente botola di collegamento con scala retrattile. Per accedere al piano primo sono inoltre presenti due scale esterne, una sul cortile esclusivo di piano terreno e l'altra sul lato est del fabbricato il quale consente accesso diretto nella camera di piano primo (con presenza di locale sotto-scala chiuso).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in oggetto risulta occupato dai debitori esecutati e dalla loro famiglia. Si specifica che l'Agenzia Delle Entrate in data 19/12/2023, comunicava Pec al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, la non esistenza di contratti di locazione o comodati registrato presso lo scrivente ufficio. (Agenzia Entrate - Chivasso).		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Via Giuseppe Verdi n°5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 292, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/11/2023, si presentava in scarso stato conservativo. Si segnala la presenza notevole di umidità all'interno del bene e distaccamenti di intonaci interni.		
Descrizione:	Trattasi di locale di deposito, entrostante fabbricato abitativo (Bene n°1), ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Brandizzo (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata nelle immediate vicinanze dalla presenza di fabbricati civili e attività commerciali di vicinato. Il bene in oggetto risulta internamente collegato con il Bene n°1 della presente perizia. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale di deposito e da un bagno.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia. Si specifica che l'Agenzia Delle Entrate in data 19/12/2023, comunicava Pec al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, la non esistenza di contratti di locazione o comodati registrato presso lo scrivente ufficio. (Agenzia Entrate - Chivasso).



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N°5, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Torino 2 il 22/06/2007
Reg. gen. 33504 - Reg. part. 8052
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Bruno Tessitore
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 33511/15023
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 29/07/2019
Reg. gen. 32711 - Reg. part. 5857
Quota: 1/1
Importo: € 36.265,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 34.879,79
Spese: € 1.386,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 4097

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 27/12/2022
Reg. gen. 57336 - Reg. part. 42185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 05/10/2023
Reg. gen. 40594 - Reg. part. 30850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Torino 2 il 22/06/2007
Reg. gen. 33504 - Reg. part. 8052
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Bruno Tessitore
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 33511/15023
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 29/07/2019
Reg. gen. 32711 - Reg. part. 5857
Quota: 1/1
Importo: € 36.265,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 34.879,79
Spese: € 1.386,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 4097

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 27/12/2022
Reg. gen. 57336 - Reg. part. 42185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 05/10/2023
Reg. gen. 40594 - Reg. part. 30850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

