

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olmo Paola Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNICO -
FABBRICATO RESIDENZIALE, DEPOSITO, ALLOGGIO E GARAGE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	01/03/2024
Numeri:	gen. 8721/part. 6635

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Fabbricato residenziale, locali di deposito, alloggio e garage oltre a porzioni di corte esclusiva e corte comune, tutti siti nel Comune di Brandizzo (TO), via Trieste 10					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	10	393	104	A/3	1	490,63
Bene n° 2	10	393	105	C/2	U	49,58
Bene n° 3	10	393	4	A/4	2	113,62
Bene n° 4	10	393	5	C/6	2	103,39
VALORE DI MERCATO	€ 233.700,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 184.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Vedasi servitù a pag. 18-19 e oneri condominiali 35-36
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Tutti i beni sono occupati e/o utilizzati dai debitori e dalla propria famiglia

NOTE :

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104..	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4. 10	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4. 11	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4. 12	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4. 14	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	14

Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	23

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	35
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.....	43
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 184.460,00	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104.....	45
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105.....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4.	48
Bene N° 4 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5.....	49

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare ad uso residenziale di antica costruzione, ricadente nel centro storico del comune di Brandizzo, in Vicolo Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7-10. Il compendio è formato da un edificio principale ad uso residenziale posto a nord nel quale è compresa oltre alla U.I. abitativa in trattazione (sub. 104), anche un'altra U.I. abitativa al P.T. di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura; inoltre a sud, al fondo della porzione di corte ad uso esclusivo vi è un fabbricato a due piani di vecchia costruzione ad uso deposito (sub. 105) ed in adiacenza a questo verso ovest vi è un altro corpo di fabbrica costituito da un locale autorimessa al P.T. (sub. 5) e da un piccolo alloggio al P.1° (sub. 4), oltre a una porzione di corte ad uso comune anche con terzi.

L'abitazione, con accesso dal civico n. 10 (già 5) di via Trieste, risulta essere una porzione di fabbricato residenziale oggetto di recenti interventi edilizi, elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, tra di loro collegati tramite scale interne: una scala è collocata nel soggiorno al P.T. e conduce al piano superiore, mentre l'altra centrale di dimensioni maggiori collega tutti i piani (vedasi a tal proposito il punto servitù). L'U.I. è costituita da: al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, cucina, bagno e vano scala centrale nel quale trova collocazione un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo (secondo fuori terra) due camere (catastalmente e nel progetto comunale risultano tre), deposito, due bagni, balcone e vano scala centrale; al piano ammezzato disimpegno/vano scala; al piano secondo (terzo fuori terra) sottotetto non abitabile e disimpegno.

Vi è inoltre una porzione di cortile esclusivo gravato da servitù a favore del F. 10 n. 393 sub. 105. Quest'ultimo è di fatto un altro fabbricato compreso nella presente procedura, facente capo alla stessa proprietà e che verrà trasferito nel medesimo lotto unico.

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) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Il bene in oggetto è un fabbricato di antica costruzione in mediocre stato di manutenzione ad uso deposito, elevato a due piani fuori terra.

Dalle risultanze catastali risulta avere a suo favore servitù di passaggio sulla corte esclusiva del bene descritto al punto precedente.

L'U.I. è così costituita: al piano terreno (primo fuori terra) cantina e piccolo ripostiglio; al piano primo (secondo fuori terra) ripostiglio accessibile unicamente dall'esterno con scala a pioli.

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Nel compendio immobiliare sito in via Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7 e 10, con accesso dal civico 10 di via Trieste è compreso il fabbricato posto a sud ovest, costituito al piano terreno da autorimessa e al piano superiore da un piccolo alloggio al quale si giunge da scala esterna che si diparte dal P.T., nel cui sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Il presente bene è un alloggio di circa 28 mq utili, in mediocre stato di conservazione posto al piano primo (secondo fuori terra) che risulta costituito da: una camera, cucina, servizio.

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° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Nel fabbricato descritto al punto precedente trova anche collocazione, al P.T., l'autorimessa.
La manovra di accesso a detto locale, a seconda anche delle dimensioni dell'autovettura, potrebbe risultare non troppo semplice anche a causa delle dimensioni limitate del portone.
L'U.I. è costituita da un unico locale di circa 26 mq utili (4,25 x 6,00 mt circa).

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) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

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

- ****omissis****
****omissis****
****omissis****
- ****omissis****
****omissis****
****omissis****

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

- ****omissis****
- ****omissis****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

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

- ****omissis****
****omissis****
****omissis****
- ****omissis****
****omissis****
****omissis****

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

- ****omissis****
- ****omissis****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

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

- **omissis**
omissis
omissis
- **omissis**
omissis
omissis

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

- **omissis**
- **omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

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

- **omissis**
omissis
omissis
- **omissis**
omissis
omissis

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

- **omissis**
- **omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Il complesso immobiliare facente parte della presente procedura esecutiva ed edificato su porzione del F. 10 n. 393 confina al C.T. con le particelle nn. 508-326-328-429-114-110 e rimanenti porzioni del mappale 393, tutte del F. 10.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Si demanda a quanto indicato per il Bene n° 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,80 m	P.T.
Abitazione	96,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	2,70 m	P.1°
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	P.1°
Sottotetto (non abitabile)	59,00 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	2,10 m	P.2°
Totale superficie convenzionale:				198,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e ripostiglio	16,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,70 m	P.T.
Deposito (travata)	18,00 mq	22,00 mq	0,33	7,26 mq	2,06 m	1°
Totale superficie convenzionale:				31,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,80 m	1°
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	P.1°
Totale superficie convenzionale:				38,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,22 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

L'attuale bene individuato al F. 10 n. 393 sub. 104 era diviso in due distinte U.I.: F. 10 n. 112 sub. 2 e parte del F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 graffiati.

- F. 10 n. 112 sub. 2: alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era individuato con i seguenti identificativi catastali: "F. 10 n. 112 sub. 2 (graffato al n. 394 sub. 2), A/4, cl. 1, 2 vani, rendita L. 268 via Trieste n. 6, Piano 1". Seguivano variazioni del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 e poi successiva VARIAZIONE del 20/07/1998 per "FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RIS (n. M02706.1/1998)" con il quale venivano create due distinte U.I.: F. 10 n. 112 sub. 2 (porzione ovest al primo piano del presente bene) e F. 10 n. 394 sub. 2 (altro bene).

- F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 graffiati: originariamente erano censiti al C.F. con: il F. 10 n. 395 sub. 1, n. 394 sub. 4 e n. 395 sub. 2 tra loro graffiati e n. 394 sub. 1 che a seguito di pratica di variazione del 09/02/2005 (Pratica n. TO0060583 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 8011.1/2005) venivano soppressi e veniva costituita l'U.I. individuata con il F. 10 n. 395 sub. 3 e n. 394 sub. 5 graffiati, A/3, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70, vicolo Redipuglia 7, piano T-1.

In seguito interveniva VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2007 Pratica n. TO0333267 in atti dal 29/03/2007 e VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 28384.4/2007) che portava alla costituzione del F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 graffiati. Seguiva poi variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2016 - Pratica n. TO0339001 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 138773.1/2016). Le U.I. F. 10 n. 112 sub. 2 e parte del F. 10 n. 393 sub. 6 (graffato col n. 395 sub. 3) in seguito a VARIAZIONE del 26/01/2022 - Pratica n. TO0014670 - DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5237.1/2022) sono state tra loro accorpate (scorporando il sub. 105) e formano l'attuale U.I.: "F. 10 n. 393 sub. 104, A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale: 227 mq, Totale escluse aree scoperte: 217 mq, Rendita Euro 490,63, Via Trieste n. 5, Piano T-1", correttamente in ditta a: "***omissis***; ***omissis***".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Originariamente il bene era parte delle U.I. censite al C.F. con il F. 10 n. 395 sub. 1, n. 394 sub. 4 e n. 395 sub. 2 tra loro graffiati e n. 394 sub. 1 che a seguito di pratica di variazione del 09/02/2005 (Pratica n. TO0060583 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 8011.1/2005) venivano soppresse e veniva costituita l'U.I. individuata con il F. 10 n. 395 sub. 3 e n. 394 sub. 5 graffiati, A/3, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70, vicolo Redipuglia 7, piano T-1. In seguito interveniva VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2007 Pratica n. TO0333267 e VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 28384.4/2007) che variavano l'identificativo in F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 graffiati. Seguiva poi Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 13/10/2016 Pratica n. TO0339001 (n. 138773.1/2016). In seguito a VARIAZIONE del 26/01/2022 Pratica n. TO0014670 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5237.1/2022) è stata costituita l'attuale U.I.: "F. 10 n. 393 sub. 105, C/2, cl. U, consistenza 20 mq, superficie catastale Totale 31 mq, Rendita Euro 49,58, Via Trieste n. 5, Piano T", correttamente in ditta a: "***omissis**", "***omissis**".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Detti locali, alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 erano parte della U.I. individuata al Catasto Fabbricati con il F. 10 n. 112 sub 2 e 394 sub. 2 graffiati, che a seguito di variazione del 20/07/1998 dovuta a frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni assumevano come identificativo il F. 10 n. 394 sub. 2. A seguito di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe, registrata in data 29/03/2007, protocollo numero TO0333267, sono attualmente censiti come segue: "F. 10 n. 393 sub. 4, A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 40 mq, Totale escluse aree scoperte: 38 mq, Rendita Euro 113,62, Via Trieste n. 5, Piano 1" correttamente in ditta a "***omissis**", "***omissis**".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

Detto locale, alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, era parte della U.I. individuata al Catasto Fabbricati con il F. 10 n. 112 sub 1 e 394 sub. 3 graffiati, che a seguito di variazione del 20/07/1998 dovuta a frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (M02705.1/1998) assumeva come identificativo il F. 10 n. 394 sub. 3. A seguito di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe, registrata in data 29/03/2007, protocollo numero TO0333267, è attualmente censito come segue: "F. 10 n. 393 sub. 5, C/6, cl. 2, consistenza 26 mq, superficie catastale Totale: 26 mq, Rendita Euro 103,39, Via Trieste n. 5, Piano T" correttamente in ditta a "***omissis**", "***omissis**".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	393	104		A3	1	9,5 vani	Totale: 227 m ² ; Totale: escluse aree scoperte: 217 mq	490,63 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 393 sub. 104, A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale: 227 mq, Totale escluse aree scoperte: 217 mq, Rendita Euro 490,63, Via Trieste n. 5, Piano T-1", correttamente in ditta a: "***omissis**", "***omissis**".

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale, che dovrà essere aggiornata.

Si segnala inoltre che l'estratto di mappa dovrà essere aggiornato dal momento che non è ancora stato inserito il corpo in ampliamento collocato ad est, realizzato nei primi anni '80.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	393	105		C2	U	20 mq	Totale: 31 mq	49,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 393 sub. 105, C/2, cl. U, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 31 mq, Via Trieste n. 5, Piano T", correttamente in ditta a: "***omissis**"; "***omissis**".

Si specifica che l'edificio si estende sia sul P.T. che al P.1°, pertanto andrà apportata rettificata la visura catastale.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale consistenti in lievi imprecisioni/differenze e nel fatto che al P.1° erroneamente è stata invertita la finestra con la porta e viceversa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	393	4		A4	2	2,5 vani	Totale: 40; Totale: escluse aree scoperte: 38 mq	113,62 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 393 sub. 4, A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 40 mq, Totale escluse aree scoperte: 38 mq, Rendita Euro 113,62, Via Trieste n. 5, Piano 1" correttamente in ditta a "***omissis**"; ***omissis**".

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato varie discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale consistenti in lievi imprecisioni generali ma principalmente nella tramezzatura/disposizione dei locali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	393	5		C6	2	26 mq	Totale: 26 mq	103,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 393 sub. 5, C/6, cl. 2, consistenza 26 mq, superficie catastale Totale: 26 mq, Rendita Euro 103,39, Via Trieste n. 5, Piano T" correttamente in ditta a: "***omissis**"; ***omissis**".

Si specifica che erroneamente la superficie lorda (pari a 35 mq circa) viene indicata pari a quella utile. Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale consistenti principalmente nell'altezza interna del locale e nelle aperture, oltre a lievi imprecisioni generali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, in quanto è stato oggetto di interventi edilizi recenti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

L'immobile è di vecchia costruzione e si trova in mediocre stato di conservazione.
Il tetto era stato rifatto nell'anno 1985 ed è ancora in condizioni accettabili.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

L'immobile si trova in modesto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita ai debitori: "ARTICOLO 3- E' compresa nella SECONDA VENDITA (F. 10 n. 112 sub. 2) la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato di cui i locali venduti fanno parte che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Tra questi si evidenziano la porzione ad ovest di corte, tetto e sottotetto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

E' compresa nel trasferimento la eventuale quota di comproprietà sulle parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

E' compresa nel trasferimento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

E' compresa nel trasferimento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Si riporta quanto indicato nell'atto rogito Notaio Roberto MARTINO di Torino n° rep. 35037/22857 del 26/11/2018 di provenienza agli esecutati relativamente alla PRIMA VENDITA (in allora F. 10 n. 393 sub. 6 e 395 sub. 3 graffiati): "... ARTICOLO 1 ... A) porzione di fabbricato elevata tre piani fuori terra tra di loro collegati da scala interna (gravata, detta scala, da servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto della SECONDA VENDITA)" si specifica che all'epoca la seconda vendita era riferita al F. 10 n. 112 sub. 2. Come già esposto le due U.I. sono state fuse tra loro nel sub. 104, scorporando il sub. 105.

La scrivente rileva però che il portone in legno di accesso al vano scala e il primo pianerottolo del piano terreno vengono anche utilizzati per l'accesso all'altra U.I. compresa nell'edificio, posta al P.T. e di proprietà di terzi (F. 10 n. 112 sub. 1).

Inoltre occorre ben evidenziare quanto tratto sempre dal suddetto atto notarile: "... ARTICOLO 4 - La SECONDA VENDITA (riguardante il F. 10 n. 112/2) è fatta sotto l'osservanza dell'atto a rogito Notaio Antonio Forni di Caluso in data 5 agosto 1998, succitato, atto che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare, obbligandosi alla sua osservanza per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo."

La scrivente ha approfondito tale argomento visionando detto atto del quale si riporta uno stralcio: "Le parti danno atto che l'uso del cortile comune sarà limitato alle operazioni di carico e scarico merci, con espressa esclusione della sosta di veicoli e che il sottotetto dello stabile è di proprietà comune ed avrà accesso tramite botola dal pianerottolo dell'ultimo piano".

In sostanza, l'accesso dal civico 10 di via Trieste immette nella porzione di corte comune, con le limitazioni di cui sopra, mentre la rimanente porzione di corte è esclusiva (secondo le risultanze catastali gravata da servitù a favore del sub. 105, anche se ora è comunque riunito nella stessa proprietà).

Per quanto riguarda il sottotetto comune si intende la porzione a ovest soprastante per l'appunto all'ex U.I. F. 10 n. 112 sub. 2 (posto al P.1° ed oggetto di esecuzione), in comune con la sottostante U.I. F. 10 n. 112 sub. 1 (posta al P.T.) di proprietà di terzi. Secondo quanto si evince dall'atto notarile del 1998 il F. 10 n. 112 sub 1 accede al sottotetto comune tramite botola collocata nella proprietà dei debitori. In realtà la botola attualmente non è posta proprio in corrispondenza del pianerottolo dell'ultimo piano come stabilito nell'atto notarile, ma è comunque presente e collocata un poco più a nord. Si ritiene che tale servitù possa essere alquanto gravosa poiché consente ai proprietari e/o aventi titolo dell'alloggio al P.T. di transitare entro la proprietà degli esecutati ogni qualvolta vogliono accedere alla porzione di sottotetto comune. Di tutto ciò si è tenuto conto ai fini della stima

Le vendite sono fatte a corpo e i locali trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Il trasferimento sarà fatto a corpo e i locali trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti. Nella planimetria catastale viene indicato che il bene ha, sulla corte esclusiva, servitù a suo favore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Il trasferimento sarà fatto a corpo e i locali trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Il trasferimento sarà fatto a corpo e i locali trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Il Comune di Brandizzo è situato nella parte nord-orientale della provincia di Torino, nella seconda cintura dell'area metropolitana torinese, dista circa 19 Km da Torino e 4 km da Chivasso. Ha una popolazione di circa 8.700 abitanti e confina con i comuni di Chivasso, San Raffaele Cimena, Settimo Torinese, Volpiano. Il comune è dotato dei seguenti servizi/infrastrutture principali: autostrada, strada statale, linea ferroviaria con stazione, autobus, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di 1° grado, negozi vari, farmacie, ristoranti, bar, ecc...

* * * *

Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali del fabbricato principale residenziale

Esposizione e prospicienza: l'edificio è libero sul fronte sud, parzialmente su quello nord ed in aderenza ad altri fabbricati sugli altri lati

Copertura: il tetto del corpo principale è formato da due porzioni aventi altezze diverse, entrambe a due falde, quella a ovest più datata in legno e tegole, quella a est di recente rifacimento con struttura lignea e copertura in tegole in cemento simil-coppo "Tegolaia" e gronde in rame; i tettucci dei due corpi in ampliamento sono uno vetusto ad una sola pendenza con struttura in legno e tegole, l'altro a padiglione con cornicione in c.a. di recente rifacimento

Strutture in elevazione: muratura e pilastri in mattoni

Involucro esterno: pareti in muratura intonacate e tinteggiate di colore bianco

Orizzontamenti: al P.T. solaio a volta in laterizio, al P.1° solaio con travi e tavolato in legno (non calpestabile), solai a volte in laterizi con putrelle

Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco

Balcone e parapetti: balcone formato da soletta sostenuta da moggioni in cemento, pavimentato con piastrelle di grès e dotato di ringhiere in ferro a disegno semplice verniciate di colore grigio;

Vano scala principale centrale: presenta portoncino antico in legno intarsiato; la scala è a due rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in ceramica e con parapetto metallico nel primo tratto e poi in muratura; le pareti sono tinteggiate;

Scala collocata nel locale soggiorno al P.T.: scala di tipo prefabbricato in ferro con pedate in legno di collegamento tra il piano terra e il piano primo

Botola di accesso al sottotetto: la botola è dotata di scala estensibile ed è delimitata da muratura e da una porta

Ascensore: non presente

Cortile - porzione comune: presenta pavimentazione in battuto di cemento un po' ammalorato; il cancello di accesso dalla via Trieste civico 10 è a due battenti e vetusto, è realizzato in ferro a barre dritte terminanti in punta con una lancia

Cortile - porzione ad uso esclusivo: la maggior parte si presenta sterrato/a verde, in minima parte verso la casa, è pavimentato con piastrelle; il cancello di accesso dalla via Redipuglia n. 7 è vetusto, in condizioni mediocri ed è realizzato in ferro a pannello pieno.

Appartamento posto al piano terreno, primo e sottotetto

Finiture civili: di tipo buono e di recente rifacimento

Serramenti esterni: porte e finestre nuove (anno 2022) in pvc bianco ad un battente, con vetro-camera; le finestre sono dotate di persiane di colore scuro; i finestrotti del sottotetto sono invece a due battenti, metallici con vetri

Portoncino di accesso: portoncino nuovo in pvc di colore bianco con vetri

Porte interne: le porte interne sono di varia tipologia e colore, quasi tutte nuove in legno tamburato, tranne due di accesso ai bagni che sono datate, metalliche con vetri; quella che immette nel piano ammezzato è di tipo a soffietto

Pareti: intonacate al civile e variamente tinteggiate

Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati e in legno a vista

Pavimentazioni interne: di varia tipologia, dimensioni e materiale (al P.T. in piastrelle di ceramica tipo cotto, al P.1° ovunque piastrelloni in grés ceramico ad effetto marmo)

Servizi igienici n° 3: quelli posti nell'ampliamento a est sono più datati e presentano pavimentazioni e rivestimento in piastrelle di ceramica; sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente; quello al P.T. ha lavandino, tazza w.c., bidet e vasca da bagno mentre quello soprastante ha la doccia e non la vasca; il servizio igienico accessibile direttamente dalla camera da letto è stato oggetto di recente rifacimento (anno 2022) e si presenta in buone condizioni, ha lavandino, tazza w.c., bidet e doccia

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile sottotraccia

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento al P.T. è con termosifoni in ghisa alimentato a metano, mentre il piano primo presenta impianto di riscaldamento a pavimento alimentato a metano

Impianto idrico: presente

Atri impianti: è inoltre presente l'impianto idrosanitario

Allacciamenti: idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, ma come riferito l'immobile è stato oggetto di interventi recenti che hanno anche riguardato gli impianti tecnologici.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393
SUB. 105**

Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali del fabbricato

Esposizione e prospicienza: l'edificio è a due piani, libero sul fronte nord, est, parzialmente su quello a sud, ed in aderenza ad altri fabbricati sulle rimanenti porzioni

Copertura: il tetto è a una sola falda, con struttura lignea e copertura in tegole laterizie (coppi) e gronde in lamiera tinteggiata; risulta essere stato oggetto di totale rifacimento nell'anno 1985; il ripostiglio presenta invece copertura costituita un piccolo solaio ammalorato in c.a.

Strutture in elevazione: vecchia muratura in mattoni pieni e/o pietre, pilastri in mattoni pieni

Orizzontamenti: al P.T. solaio a volta in laterizio, P.1° a nudo tetto

Finiture esterne: facciate con intonaco ammalorato.

Deposito al piano terreno, primo e piccolo ripostiglio esterno

Involucro esterno: pareti in muratura piena con vecchio intonaco

Pareti e soffitti: intonaco vecchio ammalorato

Pavimentazioni: in battuto di terra al P.T., in battuto di cemento al P.1°

Porta: è presente solo al P.T., vetusta ed ammalorata, realizzata in legno; idem per il ripostiglio

Finestre: esiste solo la forometria delle facciate, ma le aperture risultano prive di serramento

Impianti: non presenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali del fabbricato

Esposizione e prospicienza: l'edificio è a due piani, libero sul fronte nord ed in aderenza ad altri fabbricati sui rimanenti lati

Copertura: il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole laterizie

Strutture in elevazione: pilastri in mattoni e/o c.a.

Involucro esterno: pareti intonacate e tinteggiate

Orizzontamenti: al P.T. piccole volte in laterizio e putrelle, al P.1° solaio piano misto in laterizio e putrelle in ferro

Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco al P.1° e con finitura in cemento al P.T.

Balcone e parapetti: balcone/pianerottolo formato da soletta piana in c.a., pavimentato e dotato di ringhiera in ferro a disegno semplice verniciata

Vano scala esterno: la scala a "elle" con gradini aventi struttura e finitura in cemento, con parapetto metallico a disegno semplice verniciato

Cortile - porzione comune (la stessa già trattata per il Bene n° 1): presenta pavimentazione in battuto di cemento un po' ammalorato; il cancello di accesso dalla via Trieste civico 10 è a due battenti e vetusto, è realizzato in ferro a barre dritte terminanti in punta con una lancia

Appartamento posto al piano primo

Finiture civili: mediocri

Serramenti esterni: porta e finestra datate in legno e vetri, rispettivamente dotate di persiana in legno e tapparella in pvc

Porte interne: le porte interne sono datate realizzate in legno e vetri zigrinati o mancanti

Pareti: intonacate al civile e variamente tinteggiate Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati

Pavimentazioni interne: in graniglia di marmo

Servizio igienico: presenta pavimentazioni e rivestimento in piastrelle di ceramica; è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di vecchia tipologia (lavandino, tazza w.c., bidet e vasca da bagno)

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipo civile sottotraccia

Impianto termico: impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia collocata nel servizio igienico

Impianto idrico: presente Atri impianti: è inoltre presente l'impianto idrosanitario Allacciamenti: idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti, che si presume siano da ripristinare.

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

Si richiama quanto indicato in via generale nella trattazione del Bene n° 3, per quanto riguarda l'edificio che comprende le due U.I., Bene n° 3 e Bene n° 4. interessate dalla presente procedura esecutiva.

Autorimessa al piano terreno

Involucro esterno: pareti in muratura piena con intonaco lavorato simil-pietra

Orizzontamenti: solaio a voltine tonde in laterizio e putrelle

Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati

Pavimentazioni: in battuto di cemento

Portone di ingresso: di ferro con apertura basculante

Finestre: ampia con struttura metallica e vetri singoli

Impianto elettrico: di tipo civile; non è stato possibile appurarne il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

L'immobile è occupato dagli esecutati e dalla loro figlia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

L'immobile allo stato attuale viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia, al P.T. come ricovero per oggetti vari e cianfrusaglie, al P.1° risulta invece libero.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

L'immobile allo stato attuale viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia, come ricovero per oggetti vari, scatoloni, cianfrusaglie.

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

L'immobile è utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

1) Atto nel ventennio di provenienza agli esecutati:

PRIMA VENDITA con atto rogito Notaio Roberto MARTINO di Torino n° rep. 35.037/22.857 del 26/11/2018 trascritto a Torino 2 in data 29/11/2018 nn. 48.723/33.831 i sigg. ****omissis**** e ****omissis****, hanno acquistano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, il Foglio 10 n. 393 sub. 6 e 395 sub. 3 graffiati, dai sig. ****omissis**** proprietario per ½ e ****omissis****- proprietaria per ½

SECONDA VENDITA con lo stesso atto rogito Notaio Roberto MARTINO di Torino n° rep. 35.037/22.857 del 26/11/2018 trascritto a Torino 2 in data 29/11/2018 nn. 48.724/33.832 i sigg. ****omissis**** e ****omissis****, hanno acquistano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, il Foglio 10 n. 112 sub.2, dal sig. ****omissis**** proprietario per 1/1;

2) Atti ante ventennio

PRIMA VENDITA i locali oggetto della erano pervenuti come segue:

- al signor ****omissis****, per la quota di comproprietà pari a un mezzo (1/2) in forza della successione legittima in morte della signora ****omissis**** e deceduta in data 03/06/2002 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio delle Entrate di Chivasso in data 29/11/ 2002 al numero 34 volume 932 e trascritta a Torino 2 in data 21/03/2003 ai nn. 9.087/12.250);

- alla signora ****omissis****, per la quota di comproprietà pari a un mezzo (1/2), per acquisto fattone dalla ****omissis****, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso in data 23/01/2003, repertorio numero 65.370/24.433, trascritto a Torino 2 in data 06/02/2003 ai nn.

4894/3724;

SECONDA VENDITA i locali oggetto della sono pervenuti come segue:

al signor ****omissis****, all'epoca non legato da vincolo di matrimonio per averli acquistati dalla signora ****omissis****, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso in data 05/08/1998, repertorio numero 43.102/13.931, trascritto a Torino 2 in data 06/08/1998 ai nn. 27.864/20.117.

Inoltre occorre evidenziare quanto tratto sempre dal suddetto atto notarile: " *...ARTICOLO 4 - La SECONDA VENDITA (riguardante il F. 10 n. 112/2) è fatta sotto l'osservanza dell'atto a rogito Notaio Antonio Forni di Caluso in data 5 agosto 1998, succitato, atto che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare, obbligandosi alla sua osservanza per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.*"

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Si veda tutto quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

1) Atto nel ventennio di provenienza agli esecutati:

con atto rogito Notaio Roberto MARTINO in Torino rep. 35212/23003 del 21/01/2019, trascritto a Torino 2 in data 06/02/2019 ai nn. 3271/4789, i sig. ****omissis****, e ****omissis****, hanno venduto ai sigg. ****omissis**** e ****omissis****, che hanno acquistato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, il Foglio 10 n. 393 sub. 4 e sub. 5.

2) Atto nel ventennio:

i beni erano pervenuti ai sig. ****omissis**** e ****omissis**** per acquisto fattone dalla signora ****omissis**** mediante atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FORNI di Caluso in data 06/10/2009, repertorio numero 95590/43864, trascritto a Torino 2 il 09/10/2009 ai nn. 27.845/43.496.

3) Atto ante ventennio:

Detti beni erano pervenuti alla signora ****omissis**** mediante atto di compravendita a rogito Notaio SCOGNAMIGLIO Raffaele di Chivasso in data 21/04/1999, repertorio numero 63239 trascritto a Torino 2 in data 06/05/1999 ai nn. 10.206/15.604.

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Si veda tutto quanto indicato per il Bene n° 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 29/11/2018

Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Capitale: **omissis**

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 26/11/2018

N° repertorio: 35038

N° raccolta: 22858

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2; attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105. Detta ipoteca ha n° 4 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019

Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Capitale: **omissis**

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 11/02/2019

N° repertorio: 35280

N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub. 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 06/12/2018

Reg. gen. 49847 - Reg. part. 6180

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6729 - Reg. part. 991

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15451 - Reg. part. 2022

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25791 - Reg. part. 3113

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche volontarie ammonta a € 35,00 ciascuna, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la

presentazione all'Agenzia delle Entrate. Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 17/06/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 29/11/2018
Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 35038
N° raccolta: 22858
Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2; attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105. Detta ipoteca ha n° 4 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 35280
N° raccolta: 23056
Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635
A favore di ****OMISSIS****

Contro **omissis**

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 06/12/2018

Reg. gen. 49847 - Reg. part. 6180

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6729 - Reg. part. 991

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15451 - Reg. part. 2022

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25791 - Reg. part. 3113

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di **OMISSIS**

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria ammonta a € 35,00, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate. Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 17/06/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019

Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985

Quota: 1/1 proprietà

Importo: ****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Capitale: ****omissis****

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 11/02/2019

N° repertorio: 35280

N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635

Quota: 1/1 proprietà

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche volontarie ammonta a € 35,00 ciascuna, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate. Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 17/06/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019

Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985

Quota: 1/1 proprietà

Importo: ****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 11/02/2019
N° repertorio: 35280
N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635

Quota: 1/1 proprietà
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019
Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019
Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019
Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche volontarie ammonta a € 35,00 ciascuna, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la

presentazione all'Agenzia delle Entrate. Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 17/06/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Il bene collocato al C.T. sulla particella n. 393 del F. 10 del comune di Brandizzo risulta ricadente nel centro storico e precisamente in zona "0850" dell'area normativa "I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale" ovvero aree ed edifici a prevalente edificazione ottocentesca - normata dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla scrivente da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Brandizzo, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

Bene 1 abitazione sub. 104

- 1) NULLA OSTA n° 76/63 rilasciato il 07/08/1963 a ****omissis**** per "La sistemazione e l'ampliamento del proprio edificio urbano";
- 2) CONCESSIONE PER LA EDIFICABILITA' n° 103/81 rilasciata in data 26/01/1982 a ****omissis**** per "Sistemazione edificio urbano in vicolo Redipuglia 7, con inizio lavori del 24/11/1982 e lavori ultimati in data 23/11/1985 ; con detta pratica veniva concesso l'ampliamento a sud-est consistente nella realizzazione di terrazzo al P.T. con servizio igienico soprastante al P.1°
- 3) AUTORIZZAZIONE PER LA EDIFICABILITA' n° 76/90 rilasciata in data 12/11/1990 a ****omissis**** per "Lavori di manutenzione straordinaria - via Redipuglia 7", con inizio lavori del 29/11/1990 e lavori

ultimati in data 21/02/1991; con detta pratica avveniva la trasformazione di terrazzo coperto al P.T. in servizio igienico”.

4)AUTORIZZAZIONE n° 159/90 del 01/08/1994 - Autorizzazione di allacciamento alla fognatura nera rilasciata a **omissis** e DASSETTO Luigi;

5) AUTORIZZAZIONE di allacciamento alla fognatura nera n° 584 del 30/06/99 **omissis** e **omissis**;

6)DIA n° 95/03 prot. n. 6261 del 03/07/2003 presentata per “Opere di manutenzione straordinaria - rifacimento tetto e opere di ristrutturazione del fabbricato sito in via Redipuglia 7” da FERRAGINA Giovanna;

7)SCIA IN SANATORIA protocollo n° 13497 del 16/12/21 resa ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., presentata per “Modifiche interne ed esterne” dai sig. **omissis** con Accertamento di conformità n. 230/2021 SCIA SAN rilasciato agli stessi in data 25/02/2022;

8) DENUNCIA TARDIVA lavori di costruzione in zona sismica 4 del 18/01/2022 inerente alla SCIA in sanatoria sopra citata, con certificato di collaudo in sanatoria datato 20/01/2022;

9)CILA 20/2022 prot. n. 1521 del 15/02/2022 presentata per “Manutenzione straordinaria unità immobiliare” dal sig. **omissis**.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità inerente al bene.

* * * * *

Bene 2 (deposito sub. 105)

1)AUTORIZZAZIONE PER L’EDIFICABILITA’ n° 92/85 rilasciata in data 23/12/1985 a **omissis** per “Manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato sito in Via Redipuglia 7”.

* * * * *

Bene 3 (alloggio sub. 4) e Bene 4 (autorimessa sub.5)

1)NULLA OSTA n° 15/63 rilasciato il 25/03/1963 a **omissis** per “Sopraelevazione e sistemazione uso civile abitazione”; le opere ivi indicate non sono state realizzate (trasformazione della travata al P.1° in abitazione, la creazione di scala esterna di accesso e del solaio, la creazione di cantine al P.T.)

2)LICENZA EDILIZIA n° 31/72 rilasciata il 29/08/1972 a **omissis** per “Sistemazione magazzino, ripostiglio in vicolo Trieste n° 5”;

3)LICENZA EDILIZIA n° 60/72 rilasciata il 15/01/1973 a **omissis** per “Sistemazione travata in vani d’abitazione in vicolo Trieste”, con inizio lavori del 16/05/73, fine lavori del 05/09/73 e rilascio abitabilità del 23/10/1973.

* * * * *

DIFFORMITA’ EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, dei quali brevemente si individuano i principali rilevati.

Bene 1

Per quanto riguarda l’alloggio è emerso che non è stata correttamente raffigurata la scala interna collocata al P.T. nel locale soggiorno, che consente l’accesso al piano superiore, mentre il vano (foro) necessario creato nel solaio è stato regolarizzato anche dal punto di vista strutturale.

Inoltre non è stata indicata la demolizione operata della tramezzatura che divideva le due stanze del piano primo collocate verso est e che ha in tale modo costituito un unico locale. Si presume che poiché tale ultimo intervento citato comporta un lieve incremento della superficie del vano, ciò vada ad influire negativamente sul rapporto aeroilluminante già ridotto del locale, e che pertanto tale modifica non possa conseguire la sanatoria e quindi il tramezzo debba essere ricreato.

La porta che è stata collocata dopo i gradini esterni di accesso al bene, così come quella corrispondente posta al piano superiore (sul balcone) dovranno essere rimosse in quanto ostacolano anch’esse la verifica aeroilluminante.

Il bagno posto al piano primo, ad ovest, presenta una altezza interna di soli 2,35 mt (nel progetto del 1963 era indicato pari a 2,80 mt), pertanto allo stato attuale il locale non parrebbe sanabile con tale utilizzo. Dovrà essere verificata e provata l’altezza interna preesistente anche di tutta quell’ala dell’edificio in quanto difforme da quanto indicato nei vecchi progetti (che potrebbero comunque

essere dovuti a meri errori).

Bene 2

Per quanto riguarda il deposito con travata si evidenzia che vi sono alcune discordanze minime nelle misure e nella raffigurazione del bene.

Bene 3 e Bene 4

Per quanto riguarda l'alloggio posto al P.1°, si evidenzia che anche in questo caso vi sono alcune discordanze nella raffigurazione generale del bene, nelle misure totali e dei vani, nelle tramezzature, nelle aperture, nella scala esterna di accesso, nel piccolo ripostiglio ricavato nella testata del balcone ed è stato modificato avendo allo stato attuale finestre sui tre lati, anziché risultare chiuso a ter lati come licenziato.

Il cambio d'uso da travata ad abitazione è stato conseguito nell'anno 1973, ma le opere come oggi presenti in loco non sono sanabili poiché manca la doppia conformità (rispetto al D.M. 75); sarà pertanto necessario provvedere al ripristino della situazione indicata nella Licenza Edilizia n° 60/72, o individuare se sia eventualmente possibile un'altra soluzione concordandola preventivamente con l'ufficio tecnico comunale.

Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che vi sono alcune discordanze nella raffigurazione del bene e nelle misure del vano, nelle aperture, ma principalmente non è stato mai presentato il cambio d'uso da cantina ad autorimessa, che potrà essere conseguito con idonea pratica di sanatoria, con pagamento degli oneri comunali (in misura doppia).

* * * * *

Si evidenzia a tale proposito, in via generale, che per la perfetta individuazione delle eventuali tolleranze/difformità dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica di ogni bene compiendo tutte le verifiche, sovrapposizioni tra gli elaborati grafici dei vari progetti, computi e valutazioni del caso, anche di tipo strutturale.

Fatto salvo quanto sopra fino ad ora riferito circa le difformità non regolarizzabili, le altre opere difformi sono sanabili mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36 T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica anche delle tolleranze di legge di cui all'art. 34-bis e del D.G.R. 14/01/2022 e fatto salvo il recentissimo D.L. 69/2024 e le sue eventuali modifiche in itinere.

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.

Considerato il margine di incertezza per la definizione del caso in esame, si ipotizza una riduzione pari al 5% circa del valore dei beni stimati, anche in considerazione dell'ulteriore abbattimento forfettario del 10% che verrà operato.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale e che è necessario provvedere ad aggiornare l'estratto di mappa catastale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 2.500.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

L'unità immobiliare sopra descritta non è dotata di "Attestato di prestazione energetica" APE ancora valevole, come si evince dalle risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema

Operativo per le Certificazioni Energetiche (SICEE) del Piemonte. Per la sua predisposizione e presentazione si si ipotizza un costo pari a 350,00 euro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La tipologia del bene (deposito) non richiede la certificazione energetica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a quanto indicato per il Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare sopra descritta non è dotata di "Attestato di prestazione energetica" APE ancora valevole, come si evince dalle risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SICEE) del Piemonte. Per la sua predisposizione e presentazione si si ipotizza un costo pari a 350,00 euro..

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La tipologia del bene (autorimessa) non richiede la certificazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Essendoci parti comuni potrebbero derivare da ciò oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 105

Non risulterebbero esserci oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Essendoci parti comuni potrebbero derivare da ciò oneri condominiali.

BENE N° 4- GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO)- VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB.5

Essendoci parti comuni potrebbero derivare da ciò oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

La scrivente ritiene di costituire un LOTTO UNICO per varie motivazioni tra le quali principalmente il fatto che il compendio immobiliare proprio nel suo insieme, mantiene un valore di stima abbastanza considerevole, mentre prospettando entro la stessa corte più proprietà come avveniva in passato, si presume che l'acquisizione verrebbe resa meno appetibile; infatti proprio in questa ottica gli esecutati hanno acquistato in fasi distinte e da più persone i vari beni, allo scopo di accorparli e non si ritiene corretto compiere ora l'operazione inversa. Inoltre sia il deposito che il box, costituiscono pertinenza dell'abitazione di maggiori dimensioni, mentre il piccolo alloggio, per lo stato di manutenzione, le ridotte dimensioni, la posizione, le difformità edilizie e

le caratteristiche generali, si ritiene che preso singolarmente non riscuoterebbe grande interesse sul mercato, risultando il suo scorporo anti economico.

La proprietà staggita non può essere considerata del tutto indipendente già allo stato attuale, essendoci parti comuni con terzi (tra cui un accesso, una porzione di cortile, oltre a quelle previste per legge, ecc...) e frazionandola ancor più, questo aspetto aumenterebbe ulteriormente in modo negativo.

Il LOTTO UNICO verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occultati o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della

normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104

Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare ad uso residenziale di antica costruzione, ricadente nel centro storico del comune di Brandizzo, in Vicolo Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7-10. Il compendio è formato da un edificio principale ad uso residenziale posto a nord nel quale è compresa oltre alla U.I. abitativa in trattazione (sub. 104), anche un'altra U.I. abitativa al P.T. di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura; inoltre a sud, al fondo della porzione di corte ad uso esclusivo vi è un fabbricato a due piani di vecchia costruzione ad uso deposito (sub. 105) ed in adiacenza a questo verso ovest vi è un altro corpo di fabbrica costituito da un locale autorimessa al P.T. (sub. 5) e da un piccolo alloggio al P.1° (sub. 4), oltre a una porzione di corte ad uso comune anche con terzi. * * * * *

L'abitazione, con accesso dal civico n. 10 (già 5) di via Trieste, risulta essere una porzione di fabbricato residenziale oggetto di recenti interventi edilizi, elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, tra di loro collegati tramite scale interne: una scala è collocata nel soggiorno al P.T. e conduce al piano superiore, mentre l'altra centrale di dimensioni maggiori collega tutti i piani (vedasi a tal proposito il punto servitù). L'U.I. è costituita da: al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo (secondo fuori terra) due camere (catastalmente e nel progetto comunale risultano tre), deposito, due bagni, balcone e vano scala centrale nel quale trova collocazione anche un piccolo ripostiglio; al piano ammezzato disimpegno/vano scala; al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) sottotetto non abitabile e disimpegno. Vi è inoltre una porzione di cortile esclusivo gravato da servitù a favore del F. 10 n. 393 sub. 105. Quest'ultimo è di fatto un altro fabbricato compreso nella presente procedura, facente capo alla stessa proprietà e che verrà trasferito nel medesimo lotto unico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 104, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 188.500,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105

Il bene in oggetto è un fabbricato di antica costruzione in mediocre stato di manutenzione ad uso deposito, elevato a due piani fuori terra. Dalle risultanze catastali risulta avere a suo favore servitù sulla corte esclusiva del bene descritto al punto precedente. L'U.I. è così costituita: al piano terreno (primo fuori terra) cantina e piccolo ripostiglio; al piano primo (secondo fuori terra) ripostiglio accessibile unicamente dall'esterno con scala a pioli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 105, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.500,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4

Nel compendio immobiliare sito in via Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7 e 10, con accesso dal civico 10 di via Trieste è compreso il fabbricato posto a sud ovest, costituito al piano terreno da autorimessa e al piano superiore da un piccolo alloggio al quale si giunge da scala esterna che si diparte dal P.T.. Il presente bene è un alloggetto di circa 28 mq utili, in mediocre stato di conservazione posto al piano primo (secondo fuori terra) che risulta costituito da: una camera, cucina, servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 19.200,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5
Nel fabbricato descritto al punto precedente trova anche collocazione, al P.T., l'autorimessa. La manovra di accesso a detto locale, a seconda anche delle dimensioni dell'autovettura, potrebbe risultare non troppo semplice anche a causa delle dimensioni limitate del portone. L'U.I. è costituita da un unico locale di circa 26 mq utili (4,25 x 6,00 circa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.500,00

STIMA

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti ed i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al secondo semestre 2023, attribuiscono alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, in Brandizzo, un valore oscillante tra €/mq 770 e 1100, un valore compreso tra €/mq 600 e 900 per i box, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 770 e 1148, per i box tra €/mq 414 e 632, per i magazzini tra €/mq 167 e 348.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via G. Gondolo17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 85 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Gorizia 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 388 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 85,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Piave1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 532 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), VIA G. Gondolo 35, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 184 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 155,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 120.000,00 €,

ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Torino 72, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 421 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Gorizia 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 631 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 189,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 62.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Gondolo 79, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 492 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 63,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Brandizzo (TO), Via Piave 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 148 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 132,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G	H
Data DAT	04/2021	07/2021	02/2022	11/2021	09/2022	06/2021	03/2023	10/2021
Prezzo PRZ (€)	106.000	105.000	106.000	130.000	120.000	125.000	62.000	100.000
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	89,00	85,00	96,55	155,35	104,00	189,90	63,00	132,80

pMED (€/mq)	1.191,01	1.235,29	1.097,88	836,82	1.153,85	658,24	984,13	753,01
-------------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 988,77$$

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva e della corte comune, l'incidenza delle parti comuni e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame il seguenti valori: €/mq 950,00 per l'abitazione, €/mq 300,00 per il deposito, €/mq 500,00 per la piccola abitazione e €/mq 450,00 per l'autorimessa. Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brandizzo (TO) -	198,45 mq	950,00 €/mq	€ 188.527,50	100,00%	€ 188.500,00

Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104					
Bene N° 2 - Deposito Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105	31,26 mq	300,00 €/mq	€ 10.650,00	100,00%	€ 10.500,00
Bene N° 3 - Appartamento Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4	38,38 mq	500,00 €/mq	€ 19.190,00	100,00%	€ 19.200,00
Bene N° 4 - Garage Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5	35,00 mq	450,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.500,00
Valore di stima:					€ 233.700,00

Valore di stima: € 233.700,00

Deprezziamenti

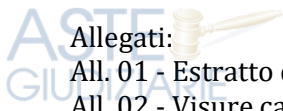
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese catastali	2500,00	€
Stato di possesso - Servitù e parti comuni presenti	5,00	%
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato : € 184.500,00

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.

Settimo Rottaro, li 19/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca



Allegati:

All. 01 - Estratto di mappa C.T. di Brandizzo

All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F.

All. 03 - Planimetria catastale Brandizzo F. 10 n. 393 sub. 104

All. 04 - Planimetria catastale Brandizzo F. 10 n. 393 sub. 105

All. 05 - Planimetria catastale Brandizzo F. 10 n. 393 sub. 4

All. 06 - Planimetria catastale Brandizzo F. 10 n. 393 sub. 5

All. 07 - Documentazione fotografica

All. 08 - Atto di provenienza agli esecutati anno 2018

All. 09 - Atto di provenienza agli esecutati anno 2019

All. 10 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutati

All. 11 - Elenco formalità in capo agli esecutati

All. 12 - Ricevute invio Relazione alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104

Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare ad uso residenziale di antica costruzione, ricadente nel centro storico del comune di Brandizzo, in Vicolo Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7-10. Il compendio è formato da un edificio principale ad uso residenziale posto a nord nel quale è compresa oltre alla U.I. abitativa in trattazione (sub. 104), anche un'altra U.I. abitativa al P.T. di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura; inoltre a sud, al fondo della porzione di corte ad uso esclusivo vi è un fabbricato a due piani di vecchia costruzione ad uso deposito (sub. 105) ed in adiacenza a questo verso ovest vi è un altro corpo di fabbrica costituito da un locale autorimessa al P.T. (sub. 5) e da un piccolo alloggio al P.1° (sub. 4), oltre a una porzione di corte ad uso comune anche con terzi. * * * * *

L'abitazione, con accesso dal civico n. 10 (già 5) di via Trieste, risulta essere una porzione di fabbricato residenziale oggetto di recenti interventi edilizi, elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, tra di loro collegati tramite scale interne: una scala è collocata nel soggiorno al P.T. e conduce al piano superiore, mentre l'altra centrale di dimensioni maggiori collega tutti i piani (vedasi a tal proposito il punto servitù). L'U.I. è costituita da: al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo (secondo fuori terra) due camere (catastalmente e nel progetto comunale risultano tre), deposito, due bagni, balcone e vano scala centrale nel quale trova collocazione anche un piccolo ripostiglio; al piano ammezzato disimpegno/vano scala; al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) sottotetto non abitabile e disimpegno. Vi è inoltre una porzione di cortile esclusivo gravato da servitù a favore del F. 10 n. 393 sub. 105. Quest'ultimo è di fatto un altro fabbricato compreso nella presente procedura, facente capo alla stessa proprietà e che verrà trasferito nel medesimo lotto unico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 104, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene collocato al C.T. sulla particella n. 393 del F. 10 del comune di Brandizzo risulta ricadente nel centro storico e precisamente in zona "0850" dell'area normativa "I.U.A. - Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale" ovvero aree ed edifici a prevalente edificazione ottocentesca - normata dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105
Il bene in oggetto è un fabbricato di antica costruzione in mediocre stato di manutenzione ad uso deposito, elevato a due piani fuori terra. Dalle risultanze catastali risulta avere a suo favore servitù sulla corte esclusiva del bene descritto al punto precedente. L'U.I. è così costituita: al piano terreno (primo fuori terra) cantina e piccolo ripostiglio; al piano primo (secondo fuori terra) ripostiglio accessibile unicamente dall'esterno con scala a pioli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 105, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4
Nel compendio immobiliare sito in via Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7 e 10, con accesso dal civico 10 di via Trieste è compreso il fabbricato posto a sud ovest, costituito al piano terreno da autorimessa e al piano superiore da un piccolo alloggio al quale si giunge da scala esterna che si diparte dal P.T.. Il presente bene è un alloggetto di circa 28 mq utili, in mediocre stato di

conservazione posto al piano primo (secondo fuori terra) che risulta costituito da: una camera, cucina, servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5

Nel fabbricato descritto al punto precedente trova anche collocazione, al P.T., l'autorimessa. La manovra di accesso a detto locale, a seconda anche delle dimensioni dell'autovettura, potrebbe risultare non troppo semplice anche a causa delle dimensioni limitate del portone. L'U.I. è costituita da un unico locale di circa 26 mq utili (4,25 x 6,00 circa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto indicato per il Bene n° 1.

Prezzo base d'asta: € 184.460,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.460,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 10 - F. 10 n. 393 sub. 104		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 104, Categoria A3	Superficie	198,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, in quanto è stato oggetto di interventi edilizi recenti.		
Descrizione:	<p>Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare ad uso residenziale di antica costruzione, ricadente nel centro storico del comune di Brandizzo, in Vicolo Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7-10. Il compendio è formato da un edificio principale ad uso residenziale posto a nord nel quale è compresa oltre alla U.I. abitativa in trattazione (sub. 104), anche un'altra U.I. abitativa al P.T. di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura; inoltre a sud, al fondo della porzione di corte ad uso esclusivo vi è un fabbricato a due piani di vecchia costruzione ad uso deposito (sub. 105) ed in adiacenza a questo verso ovest vi è un altro corpo di fabbrica costituito da un locale autorimessa al P.T. (sub. 5) e da un piccolo alloggio al P.1° (sub. 4), oltre a una porzione di corte ad uso comune anche con terzi. * * * * * L'abitazione, con accesso dal civico n. 10 (già 5) di via Trieste, risulta essere una porzione di fabbricato residenziale oggetto di recenti interventi edilizi, elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, tra di loro collegati tramite scale interne: una scala è collocata nel soggiorno al P.T. e conduce al piano superiore, mentre l'altra centrale di dimensioni maggiori collega tutti i piani (vedasi a tal proposito il punto servitù). L'U.I. è costituita da: al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo (secondo fuori terra) due camere (catastralmente e nel progetto comunale risultano tre), deposito, due bagni, balcone e vano scala centrale nel quale trova collocazione anche un piccolo ripostiglio; al piano ammezzato disimpegno/vano scala; al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) sottotetto non abitabile e disimpegno. Vi è inoltre una porzione di cortile esclusivo gravato da servitù a favore del F. 10 n. 393 sub. 105. Quest'ultimo è di fatto un altro fabbricato compreso nella presente procedura, facente capo alla stessa proprietà e che verrà trasferito nel medesimo lotto unico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dalla loro figlia.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 105		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 105, Categoria C2	Superficie	31,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile è di vecchia costruzione e si trova in mediocre stato di conservazione. Il tetto era stato rifatto nell'anno 1985 ed è ancora in condizioni accettabili.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto è un fabbricato di antica costruzione in mediocre stato di manutenzione ad uso deposito, elevato a due piani fuori terra. Dalle risultanze catastali risulta avere a suo favore servitù sulla corte esclusiva del bene descritto al punto precedente. L'U.I. è così costituita: al piano terreno (primo fuori terra) cantina e piccolo ripostiglio; al piano primo (secondo fuori terra) ripostiglio accessibile unicamente dall'esterno con scala a pioli.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile allo stato attuale viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia, al P.T. come ricovero per oggetti vari e cianfrusaglie, al P.1° risulta invece libero.

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	38,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Nel compendio immobiliare sito in via Trieste (già via Redipuglia) nn. 5-7 e 10, con accesso dal civico 10 di via Trieste è compreso il fabbricato posto a sud ovest, costituito al piano terreno da autorimessa e al piano superiore da un piccolo alloggio al quale si giunge da scala esterna che si diparte dal P.T.. Il presente bene è un alloggio di circa 28 mq utili, in mediocre stato di conservazione posto al piano primo (secondo fuori terra) che risulta costituito da: una camera, cucina, servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile allo stato attuale viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia, come ricovero per oggetti vari, scatoloni, cianfrusaglie.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Vicolo Trieste n. 5 - F. 10 n. 393 sub. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 393, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in modesto stato di conservazione.		
Descrizione:	Nel fabbricato descritto al punto precedente trova anche collocazione, al P.T., l'autorimessa. La manovra di accesso a detto locale, a seconda anche delle dimensioni dell'autovettura, potrebbe risultare non troppo semplice anche a causa delle dimensioni limitate del portone. L'U.I. è costituita da un unico locale di circa 26 mq utili (4,25 x 6,00 circa).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dagli esecutati e dalla loro figlia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 10 - F. 10 N. 393 SUB. 104

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 29/11/2018
Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1 proprietà
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 35038
N° raccolta: 22858
Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2; attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105. Detta ipoteca ha n° 4 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985
Quota: 1/1 proprietà
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 35280
N° raccolta: 23056
Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub. 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 06/12/2018

Reg. gen. 49847 - Reg. part. 6180

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6729 - Reg. part. 991

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15451 - Reg. part. 2022

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25791 - Reg. part. 3113

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393

SUB. 105

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 29/11/2018

Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823

Quota: 1/1
Importo: **omissis**
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 35038
N° raccolta: 22858

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2; attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105. Detta ipoteca ha n° 4 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985
Importo: **omissis**
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Notaio Martino Roberto
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 35280
N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**
Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 06/12/2018
Reg. gen. 49847 - Reg. part. 6180
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**
Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019
Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6729 - Reg. part. 991

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15451 - Reg. part. 2022

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25791 - Reg. part. 3113

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 29/11/2018 Reg. gen. 48725 - Reg. part. 8823.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019

Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Capitale: **omissis**

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 11/02/2019

N° repertorio: 35280

N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VICOLO TRIESTE N. 5 - F. 10 N. 393 SUB. 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Torino 2 il 14/02/2019

Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985

Quota: 1/1 proprietà

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**

Rogante: Notaio Martino Roberto

Data: 11/02/2019

N° repertorio: 35280

N° raccolta: 23056

Note: La presente ipoteca riguarda le U.I. site in Brandizzo (TO), individuate al C.F. al F. 10 n. 393 sub. 6 e n. 395 sub. 3 tra di loro graffate e F. 10 n. 112 sub. 2 (attualmente a seguito di fusione, frazionamento e variazione hanno assunto quale nuovo identificativo catastale il F. 10 n. 393 sub. 104 e sub. 105) e F. 10 n. 393 sub. 4 (ex n. 394 sub. 2) e F. 10 n. 393 sub. 5 (ex n. 394 sub 3). Detta ipoteca ha n° 3 annotazioni per erogazioni parziali e a saldo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 01/03/2024

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6635

Quota: 1/1 proprietà

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: Il pignoramento riguarda tutte le U.I. oggetto della presente procedura esecutiva.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 19/02/2019

Reg. gen. 6730 - Reg. part. 992

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 16/04/2019

Reg. gen. 15452 - Reg. part. 2023

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.

- **Annotazione ad iscrizione - Erogazione parziale**

Iscritto a Torino 2 il 21/06/2019

Reg. gen. 25792 - Reg. part. 3114

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****

Note: La presente annotazione fa riferimento all'ipoteca iscritta presso Torino 2 in data 14/02/2019 Reg. gen. 6139 - Reg. part. 985.