

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	18
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	21
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.....	32



INCARICO

All'udienza del 12/09/2025, il sottoscritto Geom. Bocchietti Pier Luigi, con studio in Via Roma, 32 - 10010 - San Martino Canavese (TO), email studio.bocchietti@gmail.com, PEC pierluigi.bocchietti@geopec.it, Tel. 0125 640 770, Fax 0125 640 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17 (Coord. Geografiche: 45.33011 -7.69684)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Favria, paese dell'alto Canavese di circa 5100 abitanti, su una superficie di 14,85 Km² con altezza sul livello del mare variabile da mt. 255 a mt. 326; confina con i Comuni di Busano, Front, Oglianico e Rivarolo Canavese. Il territorio si trova in zona prevalentemente pianeggiante; il Comune dista circa 33 km da Torino e 20 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle e circa 3 km da Rivarolo Canavese e 17 Km da Ciriè; a circa 4 km si trova anche il campo volo di Busano; Il paese presenta una buona viabilità stradale con servizio pullman oltre alla ferrovia GTT per il collegamento con Torino; è possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di S.Giorgio Canavese a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia, la primaria e la secondaria di primo grado; esiste l'ufficio postale, sportelli bancari, la caserma dei Carabinieri, la farmacia, servizi socio-assistenziali, varie attività commerciali oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 10 Km ci sono gli ospedali di Cuorgnè e Castellamonte oltre Ciriè a 17 Km.

Il fabbricato si trova nella parte sud/est del paese con accesso carraio e pedonale da Via Appino.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera contigua a sud e libera sui restanti lati, a due piani fuori terra, con il piano terreno rialzato rispetto alla strada, oltre interrato, composto al piano terreno da: ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, porticato d'ingresso collegato alla cucina e soggiorno, scala interna che collega il piano secondo (sottotetto) dove si trova una camera collegata con balcone/terrazzo, disimpegno e bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca con lavatrice, anch'esso con accesso al terrazzo. La scala interna conduce anche al piano interrato dove si trova un locale di sgombero, (utilizzato come tavernetta) e tre vani al rustico ad uso ripostiglio/sgombero di cui uno comprende un w.c. non utilizzabile.

La casa è provvista di giardino esclusivo circostante con alcune piante ornamentali e da frutta e marciapiede perimetrale.

La proprietà è completamente recintata con muretto in pietra e recinzione in ferro verso la strada pubblica comprensiva di cancello carraio e pedonale in ferro, con muretto in cemento e recinzione in ferro verso nord e la restante parte in rete metallica plastificata su paletti in ferro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano interrato nella parte nord/est adiacente il fabbricato d'abitazione, al quale è collegato mediante una porta, costituito dalla parte terminale in piano della rampa che conduce all'interrato, con annessa rampa, circoscritto tra il fabbricato d'abitazione e da muri in cemento armato.

Nell'angolo nord/est dello stesso si trova un piccolo barbeque prefabbricato in muratura e altro piccolo barbeque appoggiato alla casa, posto sulla rampa con adiacente scala in pietra che conduce al giardino soprastante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

La documentazione è stata prodotta mediante relazione notarile in data 19/02/2025 **** Omissis ****

Occorre indicare che dopo la trascrizione del pignoramento del 18/02/2025 e successivamente alla certificazione notarile del 19/02/2025, in data 13/08/2025 con RP n.38728 e RP n.7247 è stata trascritta ipoteca di rinnovazione in data 13/08/2025 RG 38728 RP 7247 in riferimento alla precedente trascritta a Torino 2 in data 30/12/2005 nn. 64741/14205 da parte della Banca Intesa Spa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

La documentazione è stata prodotta mediante relazione notarile in data 19/02/2025 **** Omissis ****
Occorre indicare che dopo la trascrizione del pignoramento del 18/02/2025 e successivamente alla certificazione notarile del 19/02/2025, in data 13/08/2025 con RP n.38728 e RP n.7247 è stata trascritta ipoteca di rinnovazione in data 13/08/2025 RG 38728 RP 7247 in riferimento alla precedente trascritta a Torino 2 in data 30/12/2005 nn. 64741/14205 da parte della Banca Intesa Spa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato del Comune di **** Omissis **** l'esecutato risulta **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato del Comune di **** Omissis **** l'esecutato risulta **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il fabbricato confina a est con il mappale n. 796 del fogli 7 a sud con la particella n. 721, a ovest con la via Appino, insistente sulla particella n. 590 a nord con le particelle n. 340-1114.

L'unità immobiliare confina a est e ovest con il bene comune non censibile sub. 1 (giardino) a sud con fabbricato di terzi n. 721 a nord con il sub. 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il fabbricato confina a est con il mappale n. 796 del fogli 7 a sud con la particella n. 721, a ovest con la via Appino, insistente sulla particella n. 590 a nord con le particelle n. 340-1114.
L'unità immobiliare confina a est con terzi particella n. 796 a sud con il sub. 2 a ovest e nord con il bene comune non censibile sub. 1 (giardino).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	T
porticato	14,50 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	25,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,60 m	1° mansardato
Terrazza scoperta	23,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1° mansardato
locali di sgombero-ripostiglio	73,00 mq	80,00 mq	0,40	32,00 mq	2,46 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				144,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	S1
rampa d'accesso	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 06/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 305 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.57 Reddito dominicale € 3,88 Reddito agrario € 2,88 Graffato no
Dal 06/12/1994 al 25/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 305 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.57 Reddito dominicale € 3,88 Reddito agrario € 2,88 Graffato no
Dal 25/01/1995 al 21/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 591 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.17 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 2,15 Graffato no
Dal 21/02/1995 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 591 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.17 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 2,15 Graffato no
Dal 28/12/2005 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 720 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.17
Dal 22/06/2006 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 238,60 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 20/09/2006 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 16/03/2021 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 Graffato no

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene viene costituito al NCEU in data 22/06/2006 pratica n.T00271431 (n.5262.1/2006) -annotazione classamento rendita proposta (D.M. 701/94)

Successivamente ci fu una variazione nel classamento del 20/09/2006 - pratica n .T00385171 (n.163504.1/2006) -notifica in corso del protocollo n. T00389513 del 22/09/2006 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/84)

In data 09/11/2015 viene inserita la superficie catastale relativa alla planimetria presentata in data 22/06/2006 prot. n.T00271431

Elaborato planimetrico del 22/06/2006 prot. TO 0271431 nel quale viene indicato anche il bene comune non censibile sub.1

Al catasto terreni dall'impianto del 01/03/1977 risulta un terreno al foglio 7 n. 305 prato di mq. 557.

Con frazionamento del 25/01/1995 (n. 109.1/1995) in atti dal 25/01/1995 viene costituito il foglio 7 n. 591 di mq. 417 - partita 4038 - (nel quale sono stati variati/soppressi il Foglio 7 particelle 590-592-305)

Con tabella di variazione del 25/05/2006 Pratica n. T00226783 in atti dal 25/05/2006 (n. 226783.1/2006)viene costituito l'attuale Ente Urbano foglio 7 n. 720 di mq. 417 - (variata/soppressa la particella f.7 n.591)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 06/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 305 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.57 Reddito dominicale € 3,88 Reddito agrario € 2,88 Graffato no
Dal 06/12/1994 al 25/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 305 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.57 Reddito dominicale € 3,88 Reddito agrario € 2,88 Graffato no
Dal 25/01/1995 al 21/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 591 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.17 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 2,15 Graffato no
Dal 21/02/1995 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 591 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.17 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 2,15

		Graffato no
Dal 28/12/2005 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 720 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.17
Dal 22/06/2006 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 76,64 Piano S1 Graffato no
Dal 20/09/2006 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 89,66 Piano S1 Graffato no
Dal 16/03/2021 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 720, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 29 mq Rendita € 89,66 Piano S1 Graffato no

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene viene costituito al NCEU in data 22/06/2006 pratica n.TO0271431 (n.5262.1/2006) -annotazione classamento rendita proposta (D.M. 701/94)

Successivamente ci fu una variazione nel classamento del 20/09/2006 - pratica n .TO0385171 (n.163504.1/2006) -notifica in corso del protocollo n. TO0389513 del 22/09/2006 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/84)

In data 09/11/2015 viene inserita la superficie catastale relativa alla planimetria presentata in data 22/06/2006 prot. n.TO0271431

Elaborato planimetrico del 22/06/2006 prot. TO 0271431 nel quale viene indicato anche il bene comune non censibile sub.1

Al catasto terreni dall'impianto del 01/03/1977 risulta un terreno al foglio 7 n. 305 prato di mq. 557.

Con frazionamento del 25/01/1995 (n. 109.1/1995) in atti dal 25/018/1995 viene costituito il foglio 7 n. 591 di mq. 417 - partita 4038 - (nel quale sono stati variati/soppressi il Foglio 7 particelle 590-592-305)

Con tabella di variazione del 25/058/2006 Pratica n. TO0226783 in atti dal 25/05/2006 (n. 226783.1/2006)viene costituito l'attuale Ente Urbano foglio 7 n. 720 di mq. 417 - (variata/soppressa la particella f.7 n.591)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	720	2		A7	1	5,5	135 mq	556,74 €	S1-T-1	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 07/10/2025 lo stato dei luoghi corrisponde solo in parte alla planimetria catastale presente in banca per questi motivi:

al piano interrato lo sgombero indicato in planimetria è stato diviso ricavando altri vani accessori come ripostiglio e sgombero, dove una parte di essi viene utilizzata come tavernetta, ma quest'ultima dovrà mantenere la destinazione come vano accessorio in quanto non presenta i requisiti di vano principale (vedi regolarità edilizia).

- Il piano terreno risulta conforme ad eccezione di un piccolo spostamento del passaggio interno tra il soggiorno e cucina che non incide sulla rendita e consistenza

-Al piano primo (sottotetto) il locale di sgombero è stato trasformato in camera

La spesa prevista per la variazione catastale, compreso diritti e oneri è di circa €. 600,00



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	720	3		C6	2	28	29 mq	89,66 €	S1	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 07/10/2025 lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in banca.

La presenza dei due piccoli barbeque in muratura, non hanno autonoma suscettibilità reddituale.

Nella visura catastale, come indirizzo sono indicati erroneamente anche il piano terreno e primo, da eliminare.

La spesa per tale aggiornamento è di circa €. 100,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, segnalando come già citato, la rinnovazione di ipoteca successiva al pignoramento, trascritta in data 13/08/2025 RP 7247 in riferimento alla precedente trascritta a Torino 2 in data 30/12/2005 nn. 64741/14205 da parte della Banca Intesa Spa.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe come da certificato allegato, l' esecutato non è più residente nel fabbricato pignorato egli abita **** Omissis ****

Attualmente nell'immobile è residente l'affittuaria con la propria famiglia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, segnalando come già citato, la rinnovazione di ipoteca successiva al pignoramento, trascritta in data 13/08/2025 RP 7247 in riferimento alla precedente trascritta a Torino 2 in data 30/12/2005 nn. 64741/14205 da parte della Banca Intesa Spa.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe come da certificato allegato, l' esecutato non è più residente nel fabbricato pignorato egli abita **** Omissis ****

Attualmente il bene viene utilizzato dall'affittuaria con la propria famiglia.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti accessioni, pertinenze, diritti e azioni compreso le parti comuni per Legge, uso e destinazione, e l'osservanza degli obblighi e condizioni portati dei titoli di provenienza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti accessioni, pertinenze, diritti e azioni compreso le parti comuni per Legge, uso e destinazione, e l'osservanza degli obblighi e condizioni portati dei titoli di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il fabbricato si trova in normali condizioni di conservazione. Alcuni locali accessori del piano interrato ad uso ripostiglio e sgombero sono al rustico, in precario stato di conservazione e abbandono.

Si rileva la presenza di umidità con muffa nell'angolo nord/ovest del soffitto della cucina probabilmente dovuta alla impermeabilizzazione del soprastante terrazzo/tettuccio nelle vicinanze del camino - e la presenza di umidità nella parte bassa del muro del bagno al piano terra verso il disimpegno e vano scala con esfoliazione della tinteggiatura, probabilmente dovuto alla doccia, in piccola parte visibile anche nel solaio dell'interrato.

Si segnala inoltre la rottura in alcuni punti della gronda e il distacco o mancato collegamento della stessa in alcuni tratti che non permettono un regolare convogliamento delle acque meteoriche, causando umidità nel cornicione.

Il giardino circostante non è curato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene si trova in precario stato conservativo e poco curato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Le parti comuni sono quelle indicate nell'elaborato planimetrico sub.1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Le parti comuni sono quelle indicate nell'elaborato planimetrico sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Come indicato nell'atto di provenienza, la vendita è effettuata a corpo con usi e servitù attive e passive inerenti nello stato di fatto e diritti in cui si trovano, oltre alle quali non si rilevano nella provenienza altre specifiche servitù sull'unità immobiliare.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Come indicato nell'atto di provenienza, la vendita è effettuata a corpo con usi e servitù attive e passive inerenti nello stato di fatto e diritti in cui si trovano, oltre alle quali non si rilevano nella provenienza altre specifiche servitù sull'unità immobiliare.

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

non risultano usi civici, censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il fabbricato è contiguo a sud e libero dai restanti lati con vista principale a ovest verso la strada pubblica dove si trova l'ingresso pedonale e carraio.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con muratura di tamponamento in mattoni.

Struttura orizzontale: solai in cemento armato e laterizio.

Tetto in cemento a due falde disposto su due livelli con manto di tegole in laterizio e gronde in lamiera;

Tramezze interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni in legno con vetri doppi - alcuni non chiudono bene - dotati di persiane in legno ad ante;

Semplice portoncino in legno a due ante vetrato; Porte interne in legno tamburato. Soglie e davanzali in pietra.

Nell'interrato i serramenti esterni sono costituiti da vetusti telai in ferro con vetro semplice in bocche di lupo con griglia in metallo.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica; nel porticato e marciapiede in piastrelle di gres ceramico;

Nell'interrato i locali accessori, ad esclusione del locale maggiore pavimentato in ceramica, presentano un semplice battuto in calcestruzzo; il terrazzo del piano primo è pavimentato con piastrelle rivestite da un datato strato di bitume.

Scala interna in cemento armato rivestita con piastrelle di ceramica.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, anche per la produzione di acqua sanitaria, dotato di cronotermostato; distribuzione tradizionale con tubi fino ai radiatori in alluminio.

Impianto elettrico autonomo sottotraccia con contatore Enel e salvavita.

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

Impianto televisivo non funzionante - impianto web utilizzato anche per la televisione; Presente impianto citofonico.

Facciate esterne intonacate e tinteggiate; Pilastrini del porticato e parziale facciata nord rivestita in pietra.

Parti comuni, identificate con il sub.1, costituite da terreno circostante esclusivo ad uso giardino con presenza di alcune piante ornamentali e da frutta; La proprietà è recintata da muro in cemento, parte rivestito in pietra con ringhiera in ferro; restante porzione da recinzione in rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro.

Cancello carraio in ferro a due ante e calcelletto in ferro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Il bene è contiguo a sud con l'abitazione, presenta accesso carraio e pedonale attraverso il cancello in ferro che conduce alla strada pubblica mediante la rampa in cemento facente parte del bene.

Il posto auto scoperto è delimitato a sud dal fabbricato d'abitazione a est e nord da un muro in cemento armato grezzo.

La pavimentazione è costituita da un battuto di cemento come pure la rampa d'accesso, al termine della quale si trova una griglia in ferro per la raccolta dell'acqua piovana.

Esiste piccolo barbecue sul posto auto in muratura dotato di canna fumaria e altro barbecue in muratura rivestito in pietra a cavallo con la rampa;

Scala mista pietra e cemento sulla rampa che conduce al giardino.

Parti comuni come descritto per il bene n.1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/03/2024
- Scadenza contratto: 15/02/2028
- Scadenza disdetta: 15/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

La conduttrice e la propria famiglia sono residente nell'abitazione oggetto di pignoramento.

In merito alla congruità del canone, dalle indagini in comparazione con altri affitti di alloggi simili nell'area di Favria, in rapporto tra la domanda e l'offerta di mercato, anche con riferimento alle operazioni proposte dalle agenzie immobiliari e operatori di zona, si rileva, per un alloggio di questo tipo un canone di locazione mensile compreso tra €. 450,00 e €. 500,00 - Secondo le quotazioni dell'agenzia delle Entrate i valori di locazione per abitazioni civili variano €. 3.3 a 4.9 al mq/mese mentre il borsino immobiliare indica da €. 3.05 a €. 4.50

Considerato che l'importo mensile del canone attuale è pari a €. 600,00-

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche nel bene pignorato, l'epoca di costruzione, la superficie commerciale pari a mq. 144,00 oltre posto auto scoperto di mq.23,00 l'ubicazione, della situazione edilizio-urbanistica nonché le condizioni di mercato, a giudizio dello scrivente si può ritenere che un congruo canone medio annuo di locazione a corpo, per l'immobile oggetto di pignoramento sia pari a 6.000,00 corrispondente a €. 500,00 (euro quattrocentosettanta/00) mensili, inferiore all'attuale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/03/2024
- Scadenza contratto: 15/02/2028
- Scadenza disdetta: 15/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

La conduttrice e la propria famiglia utilizzano il presente bene oggetto di pignoramento.

Il suddetto contratto e canone annuo di locazione, indicato già per il bene n.1, comprende anche il presente posto auto per cui ai fini della sua congruità si conferma quanto già indicato per lo stesso bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1995 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presbitero	21/02/1995	4021	789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	15/03/1995	8058	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2005 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Presbitero	28/12/2005	38321	13322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/12/2005	64740	41167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2021	**** Omissis ****	Successione testamentaria di Adriani Maria Teresa			

Firmato Da: BOCCHIETTI PIER LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 112cc9

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/03/2022	9850	7170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	27/01/2022	32958	88888
Dal 07/12/2021	**** Omissis ****	ACQUISTO LEGATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valente Marco	07/12/2021	101960	41450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/12/2021	57874	42092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1995 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presbitero	21/02/1995	4021	789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	15/03/1995	8058	5884
		Registrazione			

Dal 28/12/2005 al 16/03/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Ivrea	13/03/1995	775	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Presbitero	28/12/2005	38321	13322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/12/2005	64740	41167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2021	**** Omissis ****	Successione testamentaria di Adriani Maria Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/03/2022	9850	7170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	27/01/2022	32958	88888
Dal 07/12/2021	**** Omissis ****	ACQUISTO LEGATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valente Marco	07/12/2021	101960	41450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/12/2021	57874	42092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 30/12/2005
Reg. gen. 64741 - Reg. part. 14205
Quota: 1/2
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 152.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 28/12/2005
N° repertorio: 38322
N° raccolta: 13323
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 06/10/2006
Reg. gen. 50409 - Reg. part. 12788
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 26/09/2006
N° repertorio: 40444
N° raccolta: 14459
- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 13/08/2025
Reg. gen. 38728 - Reg. part. 7247
Quota: 1/1
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 152.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 28/12/2005
N° repertorio: 38322
N° raccolta: 13323

Note: La suddetta rinnovazione di ipoteca, riferita a quella trascritta il 30/12/2005 è stata effettuata dopo il pignoramento

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 18/02/2025

Reg. gen. 6422 - Reg. part. 4814

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Come sopra indicato, successivamente al pignoramento, è stata trascritta rinnovazione di ipoteca in data 18/02/2025 in riferimento a quella precedente del 30/12/2005

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 30/12/2005

Reg. gen. 64741 - Reg. part. 14205

Quota: 1/2

Importo: € 228.000,00

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

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

Capitale: € 152.000,00

Rogante: notaio Ugo Presbitero

Data: 28/12/2005

N° repertorio: 38322

N° raccolta: 13323

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 06/10/2006

Reg. gen. 50409 - Reg. part. 12788
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 26/09/2006
N° repertorio: 40444
N° raccolta: 14459

- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 13/08/2025
Reg. gen. 38728 - Reg. part. 7247
Quota: 1/1
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 152.000,00
Rogante: notaio Ugo Presbitero
Data: 28/12/2005
N° repertorio: 38322
N° raccolta: 13323
Note: La suddetta rinnovazione di ipoteca, riferita a quella trascritta il 30/12/2005 è stata effettuata dopo il pignoramento

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 18/02/2025
Reg. gen. 6422 - Reg. part. 4814
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Come sopra indicato, successivamente al pignoramento, è stata trascritta rinnovazione di ipoteca in data 18/02/2025 in riferimento a quella precedente del 30/12/2005

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area REa , aree residenziali di recente formazione di riordino - Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 56/77, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-10183 del 01/08/2003, (BUR n. 33 del 14/08/2003) oltre a successive varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 per ultima la variante parziale n. 7 approvata come documento definitivo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 07/11/2016 e modifiche non varianti - art. 17 comma 12 -L.R. 56/77 e s.m.i.-

Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.06.2018 esecutiva il 05/08/2018.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area REa , aree residenziali di recente formazione di riordino - Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 56/77, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-10183 del 01/08/2003, (BUR n. 33 del 14/08/2003) oltre a successive varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 per ultima la variante parziale n. 7 approvata come documento definitivo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 07/11/2016 e modifiche non varianti - art. 17 comma 12 -L.R. 56/77 e s.m.i.-

Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.06.2018 esecutiva il 05/08/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

Le pratiche edilizie rilevate in Comune sono le seguenti:

Concessione edilizia n. 92/94 del 04/10/1995 (pratica n. 92/94) rilasciata a **** Omissis **** per costruzione di fabbricato bifamigliare su istanza del **** Omissis **** del 28/05/1994 prot. 3703

Permesso di costruire n.93/2005 del 11/07/2005 (pratica n. 93/2005) rilasciato a **** Omissis **** su istanza di **** Omissis **** del 11/05/2005 prot. 5853 per lavori di ultimazione villa bifamigliare autorizzata con C.E. n.92/94 del 04/018/1995 e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 06/08/1998 n.21;

Voltura del permesso di costruire n. 93/2005, in data 02/11/2005 prot. n.13558 in capo a **** Omissis ****

Voltura del permesso di costruire n. 93/2005, in data 04/01/2006 prot. n.101 in capo a **** Omissis ****

Comunicazione di inizio attività del 04/05/2006 prot. 5530 per allacciamento alla fognatura Comunale su istanza di **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si segnala che dal sopralluogo in data 07/10/2025 esiste una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato in Comune in quanto:

- il piano interrato è stato modificato: al posto dell'autorimessa e parte del disimpegno si trova un locale sgombero, utilizzato come tavernetta, anche con la trasformazione del portone d'accesso in semplice porta - La restante parte di locale di sgombero, disimpegno e cantina sono stati divisi in tre locali accessori uso ripostiglio e sgombero, su uno di essi esiste anche un precario w.c. il tutto allo stato rustico e privo di pavimenti.
- Al piano terreno risultano piccoli spostamenti delle tramezze interne senza comportare modifiche sostanziali ai vani.
- Al piano primo (sottotetto) nel locale di sgombero è stato ricavato il bagno mentre nello studio e nel bagno di progetto è stata ricavata una camera; anche qui con piccoli spostamenti delle tramezze interne.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, per quanto riguarda il piano interrato occorre verificare in primis il rispetto dei parametri in merito all'area parcheggio, perchè essendo eliminata l'autorimessa vengono meno. Tale parametro deve essere il 10% della volumetria di progetto, che secondo la C.E. 92/94 corrispondeva a complessivi mq. 58.85 da dividere in due abitazioni, (perchè i fabbricati costruiti erano due) con un minimo di mq. 30,00 per ogni unità immobiliare come da disposizione Comunale.

Da quanto constatato l'attuale area esterna ad uso posto auto (BENE N.2) è inferiore a mq. 30,00 per cui occorre reperire ulteriore superficie o ripristinare parte dello sgombero in autorimessa in quest'ultimo caso attraverso opere. Tale difformità, compresa la realizzazione dei nuovi vani interni a ripostiglio/sgombero possono essere sanate con Scia in sanatoria, art. 36bis, mediante opere nel caso dell'area parcheggio, per il rispetto dei parametri esposti.

Tutti i vani del piano interrato (compreso la tavernetta) non avendo i requisiti per essere abitabili devono avere solamente un uso accessorio dell'abitazione;

Per quanto riguarda la difformità del piano terreno può rientrare come difformità esecutiva nella tolleranza di cui all'art.34bis comma 2bis del D.P.R. 380/2001.

Anche per quanto riguarda la regolarizzazione del piano primo (sottotetto) è possibile con la Scia in sanatoria art.36 bis.

Si rileva inoltre che non risulta indicata nel progetto la posa della recinzione in rete metallica plastifica sulla restante parte est e ovest di proprietà per cui occorre inserire anche tale anomalia nella suddetta Scia in sanatoria.

VISTA LA PARTICOLARE SITUAZIONE SI CONSIGLIA DI CONTATTARE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO O QUALSIASI ALTRO INTERVENTO ANCHE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.

Per quanto riguarda le spese, considerato quanto sopra è stimabile in linea di massima per (sanzioni -spese tecniche - oneri di Legge-) un importo di circa €5.000,00 oltre eventuali spese per opere edili nel ripristino di parte dell'autorimessa stimabili in circa €6.000,00 (prevedibili come ripristino del portone d'accesso e una delimitazione interna del vano in cartongesso)

Si precisa che relativamente ai suddetti importi lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Al riguardo si richiama l'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art.13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46, comma 5, del disposto sopra citato.

L'immobile è provvisto di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs.19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 CODICE IDENTIFICATIVO : 2024 214665 0007 in corso di validità dal quale risulta una classe energetica "D" con indice di prestazione energetica globale di 196,97 Kwh/mqanno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

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

Le pratiche edilizie rilevate in Comune sono le seguenti:

Concessione edilizia n. 92/94 del 04/10/1995 (pratica n. 92/94) rilasciata a **** Omissis **** per costruzione di fabbricato bifamigliare su istanza del **** Omissis **** del 28/05/1994 prot. 3703

Permesso di costruire n.93/2005 del 11/07/2005 (pratica n. 93/2005) rilasciato a **** Omissis **** su istanza di **** Omissis **** del 11/05/2005 prot. 5853 per lavori di ultimazione villa bifamigliare autorizzata con C.E. n.92/94 del 04/018/1995 e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 06/08/1998 n.21;

Voltura del permesso di costruire n. 93/2005, in data 02/11/2005 prot. n.13558 in capo a **** Omissis ****

Voltura del permesso di costruire n. 93/2005, in data 04/01/2006 prot. n.101 in capo a **** Omissis ****

Comunicazione di inizio attività del 04/05/2006 prot. 5530 per allacciamento alla fognatura Comunale su istanza di **** Omissis ****

Non risultano impianti su tale bene.

Si segnala che dal sopralluogo in data 07/10/2025 esiste una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato in Comune per questi motivi:

Come indicato nel BENE N.1, all'eliminazione dell'autorimessa al piano interrato è conseguito l'utilizzo della parte terminale della rampa esterna con il presente posto auto scoperto, senza autorizzazione e senza effettuare la verifica urbanistico/edilizia e della normativa di settore come indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto considerato che gli interventi sulle due unità oggetto di pignoramento sono connesse tra di loro, ai fini della loro sanabilità e costi è compreso e vale quanto già indicato per il bene n.1

La presenza dei barbecue, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, considerate le limitate dimensioni, non si rilevano come un'attività edilizia ma dovrà essere verificata la presenza della canna fumaria ai fini del diritto Civiltistico.

VISTA LA PARTICOLARE SITUAZIONE SI CONSIGLIA DI CONTATTARE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO O QUALSIASI ALTRO INTERVENTO ANCHE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA

SANZIONE.

Al riguardo si richiama l'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art.13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46, comma 5, del disposto sopra citato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FAVRIA (TO) - VIA ANTONIO APPINO N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattasi di un unico fabbricato d'abitazione indipendente con annesso posto auto, pignorati per L'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), ma sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Favria, paese dell'alto Canavese di circa 5100 abitanti, su una superficie di 14,85 Km² con altezza sul livello del mare variabile da mt. 255 a mt. 326; confina con i Comuni di Busano, Front, Oglianico e Rivarolo Canavese. Il territorio si trova in zona prevalentemente pianeggiante; il Comune dista circa 33 km da Torino e 20 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle e circa 3 km da Rivarolo Canavese e 17 Km da Ciriè; a circa 4 km si trova anche il campo volo di Busano; Il paese presenta una buona viabilità stradale con servizio pullman oltre alla ferrovia GTT per il collegamento con Torino; è possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di S.Giorgio Canavese a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia, la primaria e la secondaria di primo grado; esiste l'ufficio postale, sportelli bancari, la caserma dei Carabinieri, la farmacia, servizi socio-assistenziali, varie

attività commerciali oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 10 Km ci sono gli ospedali di Cuorgnè e Castellamonte oltre Ciriè a 17 Km. Il fabbricato si trova nella parte sud/est del paese con accesso carraio e pedonale da Via Appino. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera contigua a sud e libera sui restanti lati, a due piani fuori terra, con il piano terreno rialzato rispetto alla strada, oltre interrato, composto al piano terreno da: ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, porticato d'ingresso collegato alla cucina e soggiorno, scala interna che collega il piano secondo (sottotetto) dove si trova una camera collegata con balcone/terrazzo, disimpegno e bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca con lavatrice, anch'esso con accesso al terrazzo. La scala interna conduce anche al piano interrato dove si trova un locale di sgombero, (utilizzato come tavernetta) e tre vani al rustico ad uso ripostiglio/sgombero di cui uno comprende un w.c. non utilizzabile. La casa è provvista di giardino esclusivo circostante con alcune piante ornamentali e da frutta e marciapiede perimetrale. La proprietà è completamente recintata con muretto in pietra e recinzione in ferro verso la strada pubblica comprensiva di cancello carraio e pedonale in ferro, con muretto in cemento e recinzione in ferro verso nord e la restante parte in rete metallica plastificata su paletti in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 2, Categoria A7, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 129.825,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche sui prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili siti nella zona o limitrofi. Prendendo inoltre come indicazione l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale rappresenta, per le abitazioni civili in normale stato conservativo, un valore al metro quadrato lordo variabile da un minimo di €.610,00 a un max di €.920,00 mentre per il borsino immobiliare le abitazioni/ville da €. 602,00 a €. 883,00

Fatte le dovute proporzioni e comparazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, la situazione urbanistico-edilizia, valutato lo stato del mercato immobiliare di zona, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €.900,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

Il bene è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano interrato nella parte nord/est adiacente il fabbricato d'abitazione, al quale è collegato mediante una porta, costituito dalla parte terminale in piano della rampa che conduce all'interrato, con annessa rampa, circoscritto tra il fabbricato d'abitazione e da muri in cemento armato. Nell'angolo nord/est dello stesso si trova un piccolo barbeque prefabbricato in muratura e altro piccolo barbeque appoggiato alla casa, posto sulla rampa con adiacente scala in pietra che conduce al giardino soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 3, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 5.130,00

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche sui prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili siti nella zona o limitrofi.

Prendendo inoltre come indicazione il borsino immobiliare i posti auto scoperti €. 137,00 a € 161,00

Fatte le dovute proporzioni e comparazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, valutato lo stato del mercato immobiliare di zona, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a €.150,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	144,25 mq	900,00 €/mq	€ 129.825,00	100,00%	€ 129.825,00
Bene N° 2 - Posto auto Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17	34,20 mq	150,00 €/mq	€ 5.130,00	100,00%	€ 5.130,00
Valore di stima:					€ 134.955,00

Valore di stima: € 134.955,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.000,00	€
Regolarità catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nel bene, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima €.109.759,50 che si arrotonda a €.110.000,00 (Eurocentodiecimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Difformità Edilizie e catastali.
Il fabbricato è locato.
Rinnovazione di ipoteca successivamente al pignoramento

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Martino Canavese, li 01/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - visure- estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna e esterna
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di Piano Regolatore Comunale
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni e provvedimenti edilizi e ultima tavola di progetto
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di residenza- stato di famiglia e matrimoniale e residenza locatario
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Riepilogo base d'asta e schema riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Dimostrazione spedizione perizia alla parte

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Favria, paese dell'alto Canavese di circa 5100 abitanti, su una superficie di 14,85 Km² con altezza sul livello del mare variabile da mt. 255 a mt. 326; confina con i Comuni di Busano, Front, Ogliasco e Riva di Canavese. Il territorio si trova in zona prevalentemente pianeggiante; il Comune dista circa 33 km da Torino e 20 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle e circa 3 km da Riva di Canavese e 17 Km da Ciriè; a circa 4 km si trova anche il campo volo di Busano; Il paese presenta una buona viabilità stradale con servizio pullman oltre alla ferrovia GTT per il collegamento con Torino; è possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A5 Torino-Aosta dal casello di S.Giorgio Canavese a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia, la primaria e la secondaria di primo grado; esiste l'ufficio postale, sportelli bancari, la caserma dei Carabinieri, la farmacia, servizi socio-assistenziali, varie attività commerciali oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 10 Km ci sono gli ospedali di Cuorgnè e Castellamonte oltre Ciriè a 17 Km. Il fabbricato si trova nella parte sud/est del paese con accesso carraio e pedonale da Via Appino. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera contigua a sud e libera sui restanti lati, a due piani fuori terra, con il piano terreno rialzato rispetto alla strada, oltre interrato, composto al piano terreno da: ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, porticato d'ingresso collegato alla cucina e soggiorno, scala interna che collega il piano secondo (sottotetto) dove si trova una camera collegata con balcone/terrazzo, disimpegno e bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca con lavatrice, anch'esso con accesso al terrazzo. La scala interna conduce anche al piano interrato dove si trova un locale di sgombero, (utilizzato come tavernetta) e tre vani al rustico ad uso ripostiglio/sgombero di cui uno comprende un w.c. non utilizzabile. La casa è provvista di giardino esclusivo circostante con alcune piante ornamentali e da frutta e marciapiede perimetrale. La proprietà è completamente recintata con muretto in pietra e recinzione in ferro verso la strada pubblica comprensiva di cancello carraio e pedonale in ferro, con muretto in cemento e recinzione in ferro verso nord e la restante parte in rete metallica plastificata su paletti in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 2, Categoria A7, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area REa, aree residenziali di recente formazione di riordino - Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 56/77, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-10183 del 01/08/2003, (BUR n. 33 del 14/08/2003) oltre a successive varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 per ultima la variante parziale n. 7 approvata come documento definitivo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 07/11/2016 e modifiche non varianti - art. 17 comma 12 -L.R. 56/77 e s.m.i.- Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.06.2018 esecutiva il 05/08/2018.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

Il bene è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano interrato nella parte nord/est adiacente il fabbricato d'abitazione, al quale è collegato mediante una porta, costituito dalla parte terminale in piano della rampa che conduce all'interrato, con annessa rampa, circoscritto tra il fabbricato d'abitazione e da muri in cemento armato. Nell'angolo nord/est dello stesso si trova un piccolo barbeque prefabbricato in muratura e altro piccolo barbeque appoggiato alla casa, posto sulla rampa con adiacente scala in pietra che conduce al giardino soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 3, Categoria C6, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area REa , aree residenziali di recente formazione di riordino - Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - in base al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 56/77, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-10183 del 01/08/2003, (BUR n. 33 del 14/08/2003) oltre a successive varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 per ultima la variante parziale n. 7 approvata come documento definitivo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 07/11/2016 e modifiche non varianti - art. 17 comma 12 -L.R. 56/77 e s.m.i.- Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.06.2018 esecutiva il 05/08/2018.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 2, Categoria A7, Graffato no	Superficie	144,25 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in normali condizioni di conservazione. Alcuni locali accessori del piano interrato ad uso ripostiglio e sgombero sono al rustico, in precario stato di conservazione e abbandono. Si rileva la presenza di umidità con muffa nell'angolo nord/ovest del soffitto della cucina probabilmente dovuta alla impermeabilizzazione del soprastante terrazzo/tettuccio nelle vicinanze del camino - e la presenza di umidità nella parte bassa del muro del bagno al piano terra verso il disimpegno e vano scala con sfogliatura della tinteggiatura, probabilmente dovuto alla doccia, in piccola parte visibile anche nel solaio dell'interrato. Si segnala inoltre la rottura in alcuni punti della gronda e il distacco o mancato collegamento della stessa in alcuni tratti che non permettono un regolare convogliamento delle acque meteoriche, causando umidità nel cornicione. Il giardino circostante non è curato.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Favria, paese dell'alto Canavese di circa 5100 abitanti, su una superficie di 14,85 Km ² con altezza sul livello del mare variabile da mt. 255 a mt. 326; confina con i Comuni di Busano, Front, Oglanico e Rivarolo Canavese. Il territorio si trova in zona prevalentemente pianeggiante; il Comune dista circa 33 km da Torino e 20 Km dall'aeroporto Internazionale di Caselle e circa 3 km da Rivarolo Canavese e 17 Km da Ciriè; a circa 4 km si trova anche il campo volo di Busano; Il paese presenta una buona viabilità stradale con servizio pullman oltre alla ferrovia GTT per il collegamento con Torino; è possibile raggiungere il capoluogo Piemontese e la Valle d'Aosta attraverso l'autostrada A/5 Torino-Aosta dal casello di S.Giorgio Canavese a circa 10 Km. Nel paese c'è la scuola per l'infanzia, la primaria e la secondaria di primo grado; esiste l'ufficio postale, sportelli bancari, la caserma dei Carabinieri, la farmacia, servizi socio-assistenziali, varie attività commerciali oltre ad associazioni culturali e sportive. Nel raggio di circa 10 Km ci sono gli ospedali di Cuorgnè e Castellamonte oltre Ciriè a 17 Km. Il fabbricato si trova nella parte sud/est del paese con accesso carroia e pedonale da Via Appino. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera contigua a sud e libera sui restanti lati, a due piani fuori terra, con il piano terreno rialzato rispetto alla strada, oltre interrato, composto al piano terreno da: ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, porticato d'ingresso collegato alla cucina e soggiorno, scala interna che collega il piano secondo (sottotetto) dove si trova una camera collegata con balcone/terrazzo, disimpegno e bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca con lavatrice, anch'esso con accesso al terrazzo. La scala interna conduce anche al piano interrato dove si trova un locale di sgombero, (utilizzato come tavernetta) e tre vani al rustico ad uso ripostiglio/sgombero di cui uno comprende un w.c. non utilizzabile. La casa è provvista di giardino esclusivo circostante con alcune piante ornamentali e da frutta e marciapiede perimetrale. La proprietà è completamente recintata con muretto in pietra e recinzione in ferro verso la strada pubblica comprensiva di cancello carroia e pedonale in ferro, con muretto in cemento e recinzione in ferro verso nord e la restante parte in rete metallica plastificata su paletti in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto	
Ubicazione:	Favria (TO) - Via Antonio Appino n.17

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 720, Sub. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	34,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in precario stato conservativo e poco curato.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano interrato nella parte nord/est adiacente il fabbricato d'abitazione, al quale è collegato mediante una porta, costituito dalla parte terminale in piano della rampa che conduce all'interrato, con annessa rampa, circoscritto tra il fabbricato d'abitazione e da muri in cemento armato. Nell'angolo nord/est dello stesso si trova un piccolo barbeque prefabbricato in muratura e altro piccolo barbeque appoggiato alla casa, posto sulla rampa con adiacente scala in pietra che conduce al giardino soprastante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

