



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2025 del R.G.E.



promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto SALUSTRI



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
quadro riassuntivo della relazione peritale	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	8
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	12

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	13
Parti Comuni.....	13
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	17
Formalità pregiudizievoli	17
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	17
Normativa urbanistica.....	19
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38.....	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24

Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2025 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Beni N° 1-2 -3 - Fabbricato ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	27



INCARICO

All'udienza del 05/09/2025, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 011.9831661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2025 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 San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38 (Coord. Geografiche: 45°9'40.532"N-7°56'30.019)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38 (Coord. Geografiche: 45°9'40.532"N-7°56'30.019)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38 (Coord. Geografiche: 45°9'40.532"N-7°56'30.019)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30.07.2025 ai n.ri Reg. gen.35322- Reg. part. 26266

LOTTO UNICO

- **Quota colpita** – 1/1 della proprietà in capo a OMISSIS
- Comune di San Sebastiano da Po (TO) via Bellavalle n.38, fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su soggiorno, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord. Scala interna di accesso al piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord; scala a chiocciola di accesso al piano secondo, composto da due sottotetti, accessibili ma non abitabili. Cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina. La proprietà comprende inoltre un fabbricato accessorio posto a sud del cortile, composto da autorimessa, passo carraio coperto con soprastante deposito, ulteriore cortile e deposito della superficie di mq.100 circa.
- **Dati catastali** : San Sebastiano da Po (TO) Catasto Fabbricati:

Fg. n.11 n.990 sub.2 via Bellavalle n.38 p.T/1 Cat.A/4 cl.2 vani 7 Superficie catastale mq.141 RC. 242,22

Fg. n.11 n.990 sub.3 via Bellavalle n.38 p.T/1 Cat.C/6 cl.2 mq.57 Superficie catastale mq.43 RC. 147,19

Fg. n.11 n.652 via Bellavalle n.38 p.T Cat.C/2 cl.U mq.94 Superficie catastale mq.102 RC. 101,95

- **Valore di Mercato** - € 81.779,10
- **Base d'asta** - € 70.000,00

- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** il bene è libero e disabitato
- **NOTE:** si evidenziano delle irregolarità edilizie, descritte alle pagg. 19 e 20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, centro di piccole dimensioni, confinante con i comuni di Chivasso, Lauriano, Verolengo, Casalborgone e Castagneto Po.

Il compendio è ubicato alla frazione Bellavalle al n.38, un piccolo aggregato di case situato in zona collinare a circa due km dal centro paese.

Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra, con orientamento nord-sud, parte di una manica di edifici a cortina, libero su due lati, con i fronti est-ovest in aderenza ai fabbricati confinanti.

Al piano terreno è presente la zona giorno con ingresso direttamente sul soggiorno, nella parte retrostante, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord.

Con scala interna si raggiunge il piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord.

Nel disimpegno al piano primo è collocata una scala a chiocciola di accesso al piano secondo, costituito da due sottotetti, accessibili ma non abitabili.

La proprietà comprende un cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina.

All'immobile si accede attraverso i cortili degli edifici attigui.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2025.

Custode delle chiavi: IVG

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, è costituito da un fabbricato accessorio posto a sud della corte comune, composto da

un'autorimessa, da un locale di sgombero al piano primo, soprastante il passo carraio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2025.

Custode delle chiavi: IVG

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 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, ed è costituito da un deposito della superficie di 101 mq., libero su quattro lati, con altezza al colmo di mt.4,00, e piccola corte esclusiva, posti a sud del fabbricato accessorio di cui al BENE 2. All'immobile si accede attraverso il passo carraio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2025.

Custode delle chiavi: IVG

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 San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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 SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile confina con i mappali 655, 654 e 22 del Foglio 11 ed il cortile comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile confina con i mappali 19, 652, 1084 del Foglio 11 ed il cortile comune.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile confina con i mappali 954, 103, 1084 e 990 del Foglio 11.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	151,80 mq	1	151,80 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	50,00 mq	75,90 mq	0,20	15,18 mq	1,00 m	2
Balcone scoperto	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				169,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,60 mq	37,70 mq	1	37,70 mq	2,70 m	T
Deposito	24,80 mq	26,60 mq	0,50	13,30 mq	0,00 m	1

Androne carraio chiuso	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	94,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1993 al 27/12/2001	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 2 Categoria A4
Dal 27/12/2001 al 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 2 Categoria A4
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 141 mq Rendita € 242,22 Piano T-1

La titolare catastale risponde a quella reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1993 al 27/12/2001	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 3 Categoria C6
Dal 27/12/2001 al 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 3 Categoria C6
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 990, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 43 mq Rendita € 147,19 Piano T-1

La titolare catastale risponde a quella reale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/1979 al 17/12/1993	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. Tipo P, Part. Anno 1979, Sub. Prot.5 Categoria C2
Dal 17/12/1993 al 17/12/1993	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 652 Categoria C2
Dal 17/12/1993 al 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 652 Categoria C2
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 652 Categoria C2 Cl.U, Cons. 94 Superficie catastale 102 mq Rendita € 101,95 Piano T



La titolare catastale risponde a quella reale.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	990	2		A4	2	7	141 mq	242,22 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 27.12.2001 al prot. 776504. Successivamente alle opere realizzate con Denuncia di Inizio Attività del 9.03.2004, la planimetria catastale non è stata modificata.

Si precisa inoltre che le opere realizzate con detta pratica edilizia, rispondono solo parzialmente allo stato di fatto, pertanto, a seguito della presentazione di pratica in sanatoria, finalizzata alla regolarizzazione delle difformità, sarà necessaria anche la redazione della variazione catastale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	990	3		C6	2	57	43 mq	147,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 27.12.2001 al prot. 929101.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	652			C2	U	94	102 mq	101,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 14.11.1979 al prot. n.5/1979.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Lo stato di manutenzione del bene è mediocre, sia a causa del lungo periodo in cui l'immobile è stato disabitato, che a seguito degli eventi alluvionali occorsi nel 2025, che hanno allagato il piano terreno dell'abitazione, creando problemi di umidità alle murature e lasciando una spessa patina di fango in tutti locali.

Al piano secondo, la coibentazione del sottotetto risulta in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Lo stato di conservazione del bene è pessimo, la condizione di abbandono e la cattiva manutenzione del manto di copertura, determinano una situazione fatiscente dell'intero fabbricato accessorio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Lo stato di conservazione del bene è mediocre, la condizione di abbandono contribuisce al degrado della copertura.

PARTI COMUNI

BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile in perizia dispone di due cortili, uno a sud e uno a nord, identificati al Catasto Fabbricati come "beni comuni non censibili", ed identificato al Fg.11 n.990 sub.1 quello a nord ed al Fg.11 n.990 sub.4 quello a sud.

L'elaborato planimetrico presentato al Catasto Fabbricati il 27.12.2001, ha assegnato il cortile a nord (Fg.11 n.990 sub.1) al fabbricato residenziale (BENE 1), ed il cortile a sud (Fg.11 n.990 sub.4) comune sia la fabbricato residenziale (BENE 1) che al fabbricato accessorio (BENE 2).

Nell'elaborato planimetrico, è stato indicato un ulteriore bene comune, identificato al Fg.11 n.990 sub.5, costituito da un passo carraio coperto e da un piccolo cortile, che risultano comuni al fabbricato accessorio (BENE 2) ed al deposito (BENE 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il compendio oggetto di stima, è situato all'interno di un aggregato di case, il cui accesso avviene attraverso le proprietà confinanti, strada e cortili, nel contempo il cortile del bene pignorato è a sua volta gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

L'atto di provenienza non disciplina dette servitù, ma all'art.4 riporta la seguente dicitura generica "La presente vendita viene effettuata a corpo e non a misura e quanto sopra alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione, oneri e vincoli, servitù attive e passive nella misura più ampia e generale così come visto e gradito dalla parte acquirente e goduto e posseduto dalla parte venditrice".

Da verifica sul Piano Regolatore Comunale, non risultano usi civici in essere

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante in mattoni, al piano terreno il locale a sud ha solaio realizzato con putrelle e voltine in mattoni, mentre nella parte a nord i locali hanno solai a volte, al piano primo i solai sono latero-cementizi. I muri interni ed i tramezzi sono in laterizio, fatta eccezione per un parete al piano primo, parzialmente realizzata con struttura in metallo e vetro, ed il tramezzo al piano secondo, costruito in cartongesso.

La copertura del fabbricato è realizzata con orditura in legno e sovrastanti tegole in laterizio, il tetto presenta un isolamento, realizzato all'intradosso del tetto tra la travatura principale. Gli sporti del tetto sono rivestiti con perline in legno, le grondaie sono in lamiera.

La scala di accesso al piano primo è realizzata in muratura con rivestimento in pietra (tipo Serizzo lucido) e mancorrente in metallo; la scala di collegamento al piano secondo è del tipo a chiocciola, con struttura in metallo e pedate in legno.

I serramenti esterni del fabbricato sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio, i serramenti interni sono in legno tamburato a pannello pieno, il portoncino d'ingresso è in legno e vetri; i davanzali e le soglie sono realizzati in pietra.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica o gres, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, e sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria.

La facciata sud è tinteggiata.

Il balcone è pavimentato ed è dotato di parapetto metallico.

Una porzione del cortile a sud, è pavimentata con marmette autobloccanti, ed è recintata con muretto in mattoni e sovrastanti elementi metallici, con ingresso delimitato da cancelletto pedonale in metallo.

IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia autonoma alimentata a gas metano.

E' presente una dichiarazione di conformità dell'impianto gas, allegata alla pratica di agibilità, datata 27.05.2004, che certifica le tubature dal contatore alla caldaia ed al gas cucina.

Nella frazione Bellavalle non è presente la fognatura comunale, e non si è a conoscenza dell'attuale modalità di smaltimento delle acque reflue dell'immobile in perizia, in un uso futuro, le acque andranno trattate con fossa biologica o fossa Imhoff.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante in mattoni, il tetto è realizzato con travatura in legno e travi reticolati in metallo con soprastante lastre di lamiera grecata.

Il solaio interpiano sul passo carraio è realizzato con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio.

I serramenti sono in ferro, manca della pavimentazione, il piano calpestabile è interamente coperto di fango; è presente l'impianto elettrico del quale non si garantisce il funzionamento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante con pilastri in mattoni e c.a. con tamponamenti in mattoni, il tetto è realizzato con capriate e pilastri in metallo, con copertura in lastre in fibrocemento, che si ritiene si tratti di lastre in "Eternit".

Le facciate esterne sono in mattoni a vista, le pareti interne sono intonacate, i serramenti sono in metallo e vetri, la pavimentazione in battuto di cemento.

E' presente l'impianto elettrico, del quale non si garantisce il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile risulta libero, ingombro da arredi e suppellettili, ma disabitato da tempo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile risulta disabitato, ingombro di masserizie ed in totale stato di abbandono.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

L'immobile risulta disabitato, ingombro di masserizie ed in totale stato di abbandono.o.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Natale DE LORENZO	17/03/2003	60810	20901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Torino 2	18/03/2003	11529	8572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.del Registro di Torino	28/03/2003	1156	serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Natale DE LORENZO	17/03/2003	60810	20901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Torino 2	18/03/2003	11529	8572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.del Registro di Torino	28/03/2003	1156	serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003	OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Natale DE LORENZO	17/03/2003	60810	20901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Torino 2	18/03/2003	11529	8572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.del Registro di Torino	28/03/2003	1156	serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 18/03/2003
Reg. gen. 11530 - Reg. part. 2077
Quota: 1/1
Importo: OMISSIS
A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS
Capitale: OMISSIS
Rogante: Notaio Natale DE LORENZO
Data: 17/03/2003
N° repertorio: 60811

Note: L'ipoteca volontaria colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.990 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 ed al Fg.11 n.652.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 08/08/2019
Reg. gen. 35195 - Reg. part. 6433
Quota: 1/1

Importo: OMISSIS
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: OMISSIS

Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 05/07/2017
N° repertorio: 1002

Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.652 ed al Fg.11 n.990 sub.2, sub.3.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 01/03/2023
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1

Importo: OMISSIS
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: OMISSIS

Rogante: Notaio Natale DE LORENZO
Data: 17/03/2003
N° repertorio: 60811

Note: L'ipoteca volontaria in rinnovazione colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.990 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 ed al Fg.11 n.652.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 30/07/2025
Reg. gen. 35322 - Reg. part. 26266
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Note: Il pignoramento colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.652 ed al Fg.11 n.990 sub.2, sub.3.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca volontaria 35,00 euro;
- Ipoteca giudiziale 0,50% da calcolare sul valore di aggiudicazione, oltre ai bolli da 35,00 € e 59,00 € per ogni ipoteca giudiziale;
- Pignoramento immobiliare 294,00 euro.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione

geometra Patrizia VALLO
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Il Comune di San Sebastiano da Po è dotato di P.R.G.C. adottato con Delibera di Giunta Regionale n.29429 dell'8.11.1983, e successive varianti.

L'area su cui sorge l'edificio è inserita nel vigente piano in "Zone agricole E", sugli edifici residenziali posti in detta zona sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione con possibilità di ampliamento dell'attuale superficie utile abitativa non superiore al 20%. Sono in ogni caso ammessi 25 mq di superficie utile aggiuntiva.

La parte residenziale oggetto di perizia è inserita in classe geomorfologica IIb, si tratta di territori collinari senza segni di inabilità per i quali, a causa della loro acclività o del tipo di terreno, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici ai fini di preservare la stabilità del singolo lotto o della zona circostante.

Mentre gli edifici accessori, sono inseriti in classe geomorfologica IIb4, si tratta di territori edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentiti solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione non sarà possibile alcun incremento di carico antropico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Dall'atto di provenienza e dalla pratiche rinvenute presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta essere anteriore al 1.09.1967. A seguito dell'acquisto del fabbricato, l'esecutata effettuava alcuni interventi sulla parte residenziale, mediante la presentazione delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n.11/2004 con protocollo 1194 del 09.03.2004 per "demolizione e realizzazione di tramezzature interne, rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti" con dichiarazione di fine lavori del dicembre 2004;
- Agibilità rilasciata dal Comune di San Sebastiano da Po in data 5.07.2004 a seguito dell'ultimazione lavori della DIA n.11/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n.40/2007 con protocollo 3692 del 26.07.2007 per "costruzione recinzione cortile di pertinenza dell'abitazione";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.14/2011 con protocollo 4100 del 05.09.2011, per "posa di cancello in ferro e realizzazione di tettuccio su ingresso pedonale".

Lo stato di fatto risponde parzialmente a quanto rappresentata nella tavola allegata alla DIA n.11/2004, in quanto:

- al piano terreno la suddivisione interna risulta differente rispetto a quella raffigurata,
- sul fronte nord è stato realizzato un ampliamento, utilizzato come vano tecnico per la caldaia,
- il suddetto ampliamento priva la cucina di una illuminazione/aerazione diretta,
- al piano primo è stata posizionata una scala a chiocciola di collegamento con il piano secondo (sottotetto).

Al fine di regolarizzazione le difformità riscontrate, sarà necessario ricollocare la cucina in una zona idonea, presentare una SCIA in sanatoria, che consentirà di sanare le opere interne e l'ampliamento (se considerato come un "volume tecnico").

In via del tutto previsionale, si ipotizza una spesa complessiva, comprensiva di sanzione e spese tecniche,

per la redazione della pratica edilizia pari a € 4.000,00.

Il fabbricato manca delle certificazioni, fatta eccezione per la dichiarazione di conformità dell'impianto gas.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Da quanto riportato nell'atto di compravendita, e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta anteriore al 1.09.1967.

Sugli edifici accessori non si sono reperite pratiche edilizie, ai fini dello stato legittimo, si fa riferimento alla consistenza riportata nella planimetria catastale, rispetto alla quale si segnala che sul fronte sud dell'autorimessa è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in assenza di pratiche edilizie, che andrà demolito senza possibilità di ricostruzione, in quanto su dette aree, il P.R.G.C. non prevede ampliamenti di alcun genere.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Da quanto riportato nell'atto di compravendita, e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta anteriore al 1.09.1967.

Sugli edifici accessori non si sono reperite pratiche edilizie, ai fini dello stato legittimo, si fa riferimento alla consistenza riportata nella planimetria catastale, che nello specifico, risponde allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, posto in zona collinare, isolata e distante rispetto al centro paese, stato di conservazione, finiture e confort dei locali, dimensione e situazione del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al primo semestre del 2025, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili attualmente in vendita nel Comune di San Sebastiano da Po.

Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, centro di piccole dimensioni, confinante con i comuni di Chivasso, Lauriano, Verolengo, Casalborgone e Castagneto Po. Il compendio è ubicato alla frazione Bellavalle al n.38, un piccolo aggregato di case situato in zona collinare a circa due km dal centro paese. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra, con orientamento nord-sud, parte di una manica di edifici a

20 di 27

cortina, libero su due lati, con i fronti est-ovest in aderenza ai fabbricati confinanti. Al piano terreno è presente la zona giorno con ingresso direttamente sul soggiorno, nella parte retrostante, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord. Con scala interna si raggiunge il piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord. Nel disimpegno al piano primo è collocata una scala a chiocciola di accesso al piano secondo, costituito da due sottotetti, accessibili ma non abitabili. La proprietà comprende un cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina. All'immobile si accede attraverso i cortili degli edifici attigui.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 54.201,60

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, è costituito da un fabbricato accessorio posto a sud della corte comune, composto da un'autorimessa, da un locale di sgombero al piano primo, soprastante il passo carraio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.377,50

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, ed è costituito da un deposito della superficie di 101 mq., libero su quattro lati, con altezza al colmo di mt.4,00, e piccola corte esclusiva, posti a sud del fabbricato accessorio di cui al BENE 2. All'immobile si accede attraverso il passo carraio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 652, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	169,38 mq	320,00 €/mq	€ 54.201,60	100,00%	€ 54.201,60
Bene N° 2 - Garage San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	56,75 mq	130,00 €/mq	€ 7.377,50	100,00%	€ 7.377,50

Bene N° 3 - Deposito San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38	101,00 mq	200,00 €/mq	€ 20.200,00	100,00%	€ 20.200,00
Valore di stima:					€ 81.779,10

Valore di stima: € 81.779,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.300,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nelle giornate del 15, 16 e 17 aprile del 2025, sull'intera regione Piemonte si sono riversate forti precipitazioni atmosferiche, il Comune di San Sebastiano da Po è rientrato tra i comuni alluvionati e la frazione Bellavalle, a causa degli eventi occorsi è rimasta isolata.

La parte residenziale del bene oggetto in perizia, è stata allagata dall'acqua proveniente dalla collina sul versante nord, e non risulta abbia patito danni strutturali.

In considerazione del fatto che l'edificio confinante, in proprietà a terzi, a seguito dell'alluvione abbia subito gravi danni, causati dallo smottamento del terreno che si è riversato sulle murature perimetrali, facendo crollare sia parte del muro che la volta di un locale al piano terreno, si ritiene che, a seguito dell'aggiudicazione, sarebbe opportuno controllarne l'idoneità statica del bene oggetto di stima.

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.

Caluso, li 22 gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza del 17.03.2003
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Visure catastali storiche
- ✓ N° 3 Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Agg. situazione ipotecaria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, centro di piccole dimensioni, confinante con i comuni di Chivasso, Lauriano, Verolengo, Casalborgone e Castagneto Po. Il compendio è ubicato alla frazione Bellavalle al n.38, un piccolo aggregato di case situato in zona collinare a circa due km dal centro paese. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra, con orientamento nord-sud, parte di una manica di edifici a cortina, libero su due lati, con i fronti est-ovest in aderenza ai fabbricati confinanti. Al piano terreno è presente la zona giorno con ingresso direttamente sul soggiorno, nella parte retrostante, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord. Con scala interna si raggiunge il piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord. Nel disimpegno al piano primo è collocata una scala a chiocciola di accesso al piano secondo, costituito da due sottotetti, accessibili ma non abitabili. La proprietà comprende un cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina. All'immobile si accede attraverso i cortili degli edifici attigui.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Sebastiano da Po è dotato di P.R.G.C. adottato con Delibera di Giunta Regionale n.29429 dell'8.11.1983, e successive varianti. L'area su cui sorge l'edificio è inserita nel vigente piano in "Zone agricole E", sugli edifici residenziali posti in detta zona sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione con possibilità di ampliamento dell'attuale superficie utile abitativa non superiore al 20%. Sono in ogni caso ammessi 25 mq di superficie utile aggiuntiva. La parte residenziale oggetto di perizia è inserita in classe geomorfologica IIb, si tratta di territori collinari senza segni di inabilità per i quali, a causa della loro acclività o del tipo di terreno, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici ai fini di preservare la stabilità del singolo lotto o della zona circostante. Mentre gli edifici accessori, sono inseriti in classe geomorfologica IIIb4, si tratta di territori edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentiti solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione non sarà possibile alcun incremento di carico antropico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, è costituito da un fabbricato accessorio posto a sud della corte comune, composto da un'autorimessa, da un locale di sgombero al piano primo, soprastante il passo carraio comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, ed è costituito da un deposito della superficie di 101 mq., libero su quattro lati, con altezza al colmo di mt.4,00, e piccola corte esclusiva, posti a sud del fabbricato accessorio di cui al BENE 2. All'immobile si accede attraverso il passo carraio comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 652, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	169,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del bene è mediocre, sia a causa del lungo periodo in cui l'immobile è stato disabitato, che a seguito degli eventi alluvionali occorsi nel 2025, che hanno allagato il piano terreno dell'abitazione, creando problemi di umidità alle murature e lasciando una spessa patina di fango in tutti locali. Al piano secondo, la coibentazione del sottotetto risulta in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, centro di piccole dimensioni, confinante con i comuni di Chivasso, Lauriano, Verolengo, Casalborgone e Castagneto Po. Il compendio è ubicato alla frazione Bellavalle al n.38, un piccolo aggregato di case situato in zona collinare a circa due km dal centro paese. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra, con orientamento nord-sud, parte di una manica di edifici a cortina, libero su due lati, con i fronti est-ovest in aderenza ai fabbricati confinanti. Al piano terreno è presente la zona giorno con ingresso direttamente sul soggiorno, nella parte retrostante, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord. Con scala interna si raggiunge il piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord. Nel disimpegno al piano primo è collocata una scala a chiocciola di accesso al piano secondo, costituito da due sottotetti, accessibili ma non abitabili. La proprietà comprende un cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina. All'immobile si accede attraverso i cortili degli edifici attigui.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 990, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	56,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è pessimo, la condizione di abbandono e la cattiva manutenzione del manto di copertura, determinano una situazione fatiscente dell'intero fabbricato accessorio.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, è costituito da un fabbricato accessorio posto a sud della corte comune, composto da un'autorimessa, da un locale di sgombero al piano primo, soprastante il passo carraio comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	San Sebastiano da Po (TO) - via Bellavalle n.38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 652, Categoria C2	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è mediocre, la condizione di abbandono contribuisce al degrado della copertura.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Sebastiano da Po, alla frazione Bellavalle al n.38, ed è costituito da un deposito della superficie di 101 mq., libero su quattro lati, con altezza al colmo di mt.4,00, e piccola corte esclusiva, posti a sud del fabbricato accessorio di cui al BENE 2. All'immobile si accede attraverso il passo carraio comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENI N° 1-2 -3 - FABBRICATO UBICATO A SAN SEBASTIANO DA PO (TO) - VIA BELLAVALLE N.38

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 18/03/2003
Reg. gen. 11530 - Reg. part. 2077
Quota: 1/1
Importo: OMISSIS
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: OMISSIS
Rogante: Notaio Natale DE LORENZO
Data: 17/03/2003
N° repertorio: 60811
Note: L'ipoteca volontaria colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.990 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 ed al Fg.11 n.652.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Torino 2 il 01/03/2023
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: OMISSIS
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: OMISSIS
Rogante: Notaio Natale DE LORENZO
Data: 17/03/2003
N° repertorio: 60811
Note: L'ipoteca volontaria in rinnovazione colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.990 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 ed al Fg.11 n.652.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 30/07/2025
Reg. gen. 35322 - Reg. part. 26266
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Note: Il pignoramento colpiva in beni in esecuzione in San Sebastiano da Po al Fg.11 n.652 ed al Fg.11 n.990 sub.2, sub.3.

