

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	7
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	9
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	10
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	11
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	11
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	12
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	12
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	13

Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	16
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	16
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	19
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	19
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	21
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	22
Stato conservativo.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	23
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	24
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	24

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	25
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	27
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	28
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	32
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	36
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	39
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	41

Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	42
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	42
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	42
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	43
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	45
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	46
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	48
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	48
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	48
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	48
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto Unico	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.....	57
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.400,00	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	60
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T.....	60
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	60
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	61
Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	62
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1.....	62

All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuornè (TO), email info@geometrasgro.it; sgro.fabio@libero.it, PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1
- **Bene N° 4** - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto al concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

Il bene in oggetto presenta un primo accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino, ed un secondo accesso direttamente da Vicolo Plana.

Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da cucina, camera (di cui una parte dovrebbe essere destinata ad ingresso), ripostiglio con solo accesso dal cortile interno, portico e bagno esterno. Si specifica che l'attuale ripostiglio risulta utilizzato come camera (utilizzo a camera non consentito in quanto privo dei requisiti necessari).

Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

Il bene in oggetto presenta un accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino.

Tale unità immobiliare è composta a piano primo da sala, tre camere, corridoio, bagno, due balconi e terrazzo. A piano secondo sottotetto non abitabile con piccolo balcone, accessibile mediante scala a pioli. Si segnala inoltre la presenza di sotto-scala a piano terreno.

Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino.

Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale apparentemente utilizzato come deposito ed a piano primo da terrazzo, raggiungibile mediante scala esterna identificata a catasto al Foglio 29 particella 313 subalterno 3 (B.C.N.C.).

Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino.

Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale denominato cucina e ripostiglio. Si specifica che le condizioni manutentive, di conservazione e dimensionali del bene in oggetto non rendono tale bene abitabile ed utilizzabile come fabbricato abitativo seppur così censito catastalmente.

Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino.

Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale magazzino ed a piano primo da due locali sgombero. L'accesso al piano primo avviene mediante scala a pioli. Doveroso precisare che è presente un piccolo "balcone" triangolare che rende collegabile i due sgomberi di piano primo, il quale risulta in pessimo stato conservativo, pertanto non è stato possibile accedere allo sgombero lato est.

Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1
- **Bene N° 4** - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Si precisa che quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" non risulta rilevato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Si precisa che quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" non risulta rilevato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Si precisa che quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" non risulta rilevato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Si precisa che quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" non risulta rilevato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Si precisa che quanto indicato nel paragrafo "Precisazioni" non risulta rilevato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il comune di Borgomasino, in data 27/09/2024 mediante PEC ha indicato che gli esecutati risultano sposati in **** Omissis **** e l'atto di matrimonio non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602 viene indicato che gli esecutati risultavano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il comune di Borgomasino, in data 27/09/2024 mediante PEC ha indicato che gli esecutati risultano sposati in **** Omissis **** e l'atto di matrimonio non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602 viene indicato che gli esecutati risultavano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il comune di Borgomasino, in data 27/09/2024 mediante PEC ha indicato che gli esecutati risultano sposati in **** Omissis **** e l'atto di matrimonio non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602 viene indicato che gli esecutati risultavano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il comune di Borgomasino, in data 27/09/2024 mediante PEC ha indicato che gli esecutati risultano sposati in **** Omissis **** e l'atto di matrimonio non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602 viene indicato che gli esecutati risultavano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il comune di Borgomasino, in data 27/09/2024 mediante PEC ha indicato che gli esecutati risultano sposati in **** Omissis **** e l'atto di matrimonio non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602 viene indicato che gli esecutati risultavano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con affaccio su corte, a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con affaccio su Vicolo Plana ed altra u.i.u.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con affaccio su corte, a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con affaccio su Vicolo Plana ed altra u.i.u.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina a nord con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad ovest aderenza con altra u.i.u., a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con aderenza altra u.i.u. (Foglio 29 particella 313).

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad est con aderenza altra u.i.u.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad est con aderenza altra u.i.u.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	76,95 mq	101,40 mq	1	101,40 mq	T
Portico	15,60 mq	15,60 mq	0,3	4,68 mq	T
Totale superficie convenzionale:				106,08 mq	

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	106,08 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, presenta diverse altezze interne, in quanto in parte presenza di solaio piano ed in parte solaio a volte. Le altezze interne variano da un'altezza minima pari a mt 1,40 e mt 2,66 ad una altezza massima pari a mt 2,80 e parte mt 2,75.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,30 mq	101,40 mq	1	101,40 mq	2,90 m	1-2
Balconi	29,20 mq	29,20 mq	0,25	7,30 mq	-	1-2
Terrazzo	23,70 mq	23,70 mq	0,30	7,11 mq	-	1
Sottotetto	98,00 mq	101,40 mq	0,10	10,14 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				125,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,50 mq	25,20 mq	0,5	12,60 mq	2,77 m	T
Terrazzo	29,60 mq	29,60 mq	0,3	8,88 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:				21,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
U.I.U.	30,00 mq	41,00 mq	0,70	28,70 mq	2,94 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che il coefficiente 0,70 utilizzato per il bene in oggetto, è stato decurtato appositamente per lo stato conservativo e manutentivo del bene in oggetto, rispetto alla destinazione catastale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	36,00 mq	45,70 mq	0,2	9,14 mq	-	T
Sgombero	71,00 mq	82,30 mq	0,1	8,23 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:				17,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino a piano terreno presenta altezza massima pari a mt 3,30 ed altezza minima pari a mt 1,75. Non è stato possibile rilevare le altezze dello sgombero di piano primo in quanto non accessibile data la scarsa manutenzione del bene in oggetto il quale non rende sicuro l'accesso del piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 105,36 Piano T
Dal 04/07/1996 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 105,36 Piano T
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 105,36 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 105,36 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,22 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 210,71 Piano T-1-2
Dal 04/07/1996 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 210,71

		Piano T-1-2
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 210,71 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 313, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 114,00 mq Rendita € 210,71 Piano T-1-2

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2007 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 98,13 Piano T-1
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 98,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 98,13 Piano T-1

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2007 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 44,93 Piano T
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 3

		Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 44,93 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 44,93 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2007 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 73 mq Rendita € 113,10 Piano T-1
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 73 mq Rendita € 113,10 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 316, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 73 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 113,10 Piano T-1

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	313	1		A4	2	3 vani	76 mq	105,36 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e l'unità immobiliare sita al piano primo, diversa distribuzione interna, in quanto risulterebbe essere stato demolito un tramezzo interno;
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "ripostiglio", in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una camera (utilizzo non consentito). Risulta inoltre rimosso il locale denominato in planimetria catastale "ingresso" in quanto accorpato direttamente alla camera.

Si specifica che nell'elaborato planimetrico viene indicato il subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (corte - scala). Tale subalterno risulta assente nell'elenco subalterni.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	313	2		A4	2	6 vani	114,00 mq	210,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Errata indicazione altezze;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, diversa distribuzione interna, in quanto risulterebbe essere stato demolito un tramezzo interno, diversa rappresentazione grafica balconi e terrazzo.

Si specifica che nell'elaborato planimetrico viene indicato il subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (corte - scala). Tale subalterno risulta assente nell'elenco subalterni.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	316	2		C6	2	25 mq	31 mq	98,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento all'assenza riscontrata durante il sopralluogo del piccolo w.c. esterno a piano terreno.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge, oltre alla redazione di pratica Pregeo per correzione estratto di mappa catastale, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 1.000,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	316	3		A4	1	1,5 vani	35 mq	44,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla non corretta rappresentazione grafica del tramezzo divisorio tra il locale denominato cucina e il locale denominato ripostiglio;
- Diversa rappresentazione grafica serramenti esterni e murature.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale (anche al fine di modificare la destinazione d'uso), mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	316	4		C2	U	73 mq	72 mq	113,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Errata indicazione altezza;
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alle murature perimetrali e posizione serramenti esterni.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

- Da quanto emerge catastalmente, risulterebbe di pertinenza del bene in oggetto, parte del Vicolo Plana, situato sul lato est del fabbricato, di cui risulta un uso pubblico (strada).

- Nell'elaborato planimetrico del fg. 29 n. 313, oltre ai sub.ni 1 e 2, è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte - Scala). Tale subalterno non è stato inserito nell'atto di cui al punto 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale". Risulta però inserito il sub. 1 del mappale 316.

Si presume che il Notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) in quanto "sedime" e non "parte comune". Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della

precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

Si specifica che il sub. 3 della particella 313 fg. 29 non risulta presente nell'elenco subalterni.

- Nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Titolarità", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

- Da quanto emerge catastalmente, risulterebbe di pertinenza del bene in oggetto, parte del Vicolo Plana, situato sul lato est del fabbricato, di cui risulta un uso pubblico (strada).

- Nell'elaborato planimetrico del fg. 29 n. 313, oltre ai sub.ni 1 e 2, è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte - Scala). Tale subalterno non è stato inserito nell'atto di cui al punto 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale". Risulta però inserito il sub. 1 del mappale 316.

Si presume che il Notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) in quanto "sedime" e non "parte comune". Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

Si specifica che il sub. 3 della particella 313 fg. 29 non risulta presente nell'elenco subalterni.

- Nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Titolarità", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

- Nell'atto di cui al punto 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale", il fg. 29 n. 316 sub. 1 (nella trascrizione indicato come Ente Urbano), descritto letteralmente come: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo.", sembra essere il sedime di alcune unità immobiliari, mentre dalla mappa del Catasto Terreni e dalle planimetrie dei sub.ni 2 - 3 - 4, sembra trattarsi di una corte comune agli stessi subalterni indicati.

- Il fg. 29 n. 316 sub. 1, non è stato inserito nelle successioni del signor **** Omissis **** (vedere punto 3) punto 4) del paragrafo "Provenienza Ventennale". Se trattasi di bene comune non censibile, non era necessario inserirlo.

- Nell'elaborato planimetrico del fg. 29 n. 313, oltre ai sub.ni 1 e 2, è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte - Scala). Tale subalterno non è stato inserito nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, a differenza del subalterno 1 della particella 316. Si presume che il notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) perché l'ha considerato "sedime" e non "parte comune". Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

- Nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

- Nell'atto di cui al punto 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale", il fg. 29 n. 316 sub. 1 (nella trascrizione indicato come Ente Urbano), descritto letteralmente come: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo.", sembra essere il sedime di alcune unità immobiliari, mentre dalla mappa del Catasto Terreni e dalle planimetrie dei sub.ni 2 - 3 - 4, sembra trattarsi di una corte comune agli stessi subalterni indicati.

- Il fg. 29 n. 316 sub. 1, non è stato inserito nelle successioni del signor **** Omissis **** (vedere punto 3) punto 4) del paragrafo "Provenienza Ventennale". Se trattasi di bene comune non censibile, non era necessario inserirlo.

- Nell'elaborato planimetrico del fg. 29 n. 313, oltre ai sub.ni 1 e 2, è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte - Scala). Tale subalterno non è stato inserito nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, a differenza del subalterno 1 della particella 316. Si presume che il notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) perché l'ha considerato "sedime" e non "parte comune". Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

- Nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

- Nell'atto di cui al punto 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale", il fg. 29 n. 316 sub. 1 (nella trascrizione indicato come Ente Urbano), descritto letteralmente come: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo.", sembra essere il sedime di alcune unità immobiliari, mentre dalla mappa del Catasto Terreni e dalle planimetrie dei sub.ni 2 - 3 - 4, sembra trattarsi di una corte comune agli stessi subalterni indicati.

- Il fg. 29 n. 316 sub. 1, non è stato inserito nelle successioni del signor **** Omissis **** (vedere punto 3) punto 4) del paragrafo "Provenienza Ventennale". Se trattasi di bene comune non censibile, non era necessario inserirlo.

- Nell'elaborato planimetrico del fg. 29 n. 313, oltre ai sub.ni 1 e 2, è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte - Scala). Tale subalterno non è stato inserito nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, a differenza del subalterno 1 della particella 316. Si presume che il notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) perché l'ha considerato "sedime" e non "parte comune". Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

- Nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in discreto stato conservativo, ad eccezione del bagno il quale risulta in cattivo stato di manutenzione, con presenza di umidità sulle pareti e soffitto oltre alla presente di apparenti infiltrazioni di acqua provenienti verosimilmente dal terrazzo soprastante. Si riscontra inoltre la presenza di tracce di umidità sulle pareti perimetrali della parte abitativa del bene in oggetto (piano terreno).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo. Doveroso precisare quanto riscontrato durante il sopralluogo, ovvero apparente infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo di piano primo, il quale provoca danni al solaio e sottostante bagno.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in scarso stato conservativo.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in scarso stato conservativo. Doveroso precisare che in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune crepe sulle pareti perimetrali di piano primo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Risulta presente l'elaborato planimetrico, il quale indica la presenza del subalterno 3, identificato come Bene Comune Non Censibile (corte - scala). Tale subalterno risulta assente nell'elenco subalterni. Trattasi di

abitazione facente parte di fabbricato costituito da due unità abitative, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Risulta presente l'elaborato planimetrico, il quale indica la presenza del subalterno 3, identificato come Bene Comune Non Censibile (corte - scala). Tale subalterno risulta assente nell'elenco subalterni. Trattasi di abitazione facente parte di fabbricato costituito da due unità abitative, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Risulta presente l'elaborato planimetrico, il quale indica la presenza del subalterno 1, identificato come Bene Comune Non Censibile. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Codice Civile.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Risulta presente l'elaborato planimetrico, il quale indica la presenza del subalterno 1, identificato come Bene Comune Non Censibile. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Codice Civile.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Risulta presente l'elaborato planimetrico, il quale indica la presenza del subalterno 1, identificato come Bene Comune Non Censibile. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

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

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

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

Si specifica ulteriormente che nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

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

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

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

Si specifica ulteriormente che nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

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

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

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

Si specifica ulteriormente che nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

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

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

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

Si specifica ulteriormente che nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

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

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

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

Si specifica ulteriormente che nell'atto di cui al punto 5) del paragrafo "Provenienza Ventennale", si cita servitù passiva di fognatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Str. verticali: in parte apparente struttura portante in muratura e pietrame ed in parte cemento armato;

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in parte in muratura e pietrame ed in parte in muratura, pareti interne in parte in muratura portante ed in parte in muratura non portante;

Pavimentazione interna: gress porcellanato e ceramica;

Infissi esterni ed interni: in parte legno e doppio vetro, in parte pvc e doppio vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, apparentemente funzionante al momento del sopralluogo, impianto idrico apparentemente funzionante al momento del sopralluogo. Il riscaldamento della zona abitativa (escluso il bagno e le camere) risulterebbe presente con sola presenza di stufa a pellet, oltre alla presenza di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento il sottoscritto non può esprimersi sul suo funzionamento.

Si segnala la presenza a piano terreno, nella camera a sud, di caminetto, per il quale non è possibile esprimersi sul proprio funzionamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Str. verticali: in parte apparente struttura in muratura portante e latero cemento;

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura non isolata, pareti interne in muratura;

Pavimentazione interna: in parte gress porcellanato ed in parte graniglia di marmo;

Infissi esterni ed interni: legno e vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, apparentemente funzionante al momento del sopralluogo, impianto idrico apparentemente funzionante al momento del sopralluogo. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione di caldaia a gas con

termoconvettore nel bagno, per il quale il sottoscritto non può esprimersi sul suo funzionamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Str. verticali: apparente struttura in cemento armato;

Pareti esterne: pareti esterne in muratura non isolata;

Pavimentazione interna: gress porcellanato;

Infissi esterni: portone in ferro e vetri;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: risulterebbe presente a piano terreno il solo impianto elettrico sottotraccia per il quale non è possibile esprimersi sul suo funzionamento.

BENE N° 4 - UNITA IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Str. verticali e orizzontali: struttura in muratura e pietrame con solai a volta;

Pareti esterne: pareti esterne in muratura e pietrame;

Pavimentazione interna: in parte battuto di cemento ed in parte graniglia;

Infissi esterni: legno e vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: risulterebbe presente il solo impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista per il quale non è possibile esprimersi sul suo funzionamento.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Str. verticali: apparente struttura in muratura e pietrame;

Pareti esterne: pareti esterne in muratura e pietrame non isolata;

Pavimentazione interna: in parte battuto di cemento ed in parte assenza di pavimentazione;

Infissi esterni: in parte ferro ed in parte vetri in pessimo stato conservativo ed in parte danneggiati;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: risulterebbe presente a piano terreno il solo impianto elettrico a vista per il quale non è possibile esprimersi sul suo funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli eseguiti residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 01/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati contratti di locazione o di comodato in corso di validità per il bene in oggetto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esecutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 01/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati contratti di locazione o di comodato in corso di validità per il bene in oggetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esecutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 01/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati contratti di locazione o di comodato in corso di validità per il bene in oggetto.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esecutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 01/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati contratti di locazione o di comodato in corso di validità per il bene in oggetto.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esecutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Si specifica che in data 01/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto mediante apposita comunicazione trasmessa via pec, che non risultano essere registrati contratti di locazione o di comodato in corso di validità per il bene in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

PROVENIENZE:

1) Atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2144/1395.

Favore:

- **** Omissis ****, (esecutato), per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, (esecutata), per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. In separazione di beni.

2) Atto di accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2145/1396.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, deceduto il 04/07/1996.

(Unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub.ni 2 - 3 - 4 - 1 e fg. 29 n. 313 sub.ni 1 - 2)

3) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. Denuncia n. 97 vol. 1221, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 29/06/1998, ai n.ri 4517/3717.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala atto di successione in integrazione di cui al punto 4), qui sotto riportato.

4) Dichiarazione di successione, in integrazione, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. Denuncia n. 71 vol. 1346, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 05/06/2007, ai n.ri 5280/3523.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Nella presente successione sono presenti altre unità immobiliari.

5) Atto di compravendita, rogito notaio Pietro Peretti di Strambino, del 09/10/1966, repertorio 21343/14771. Trascritto in data 17/10/1966, ai n.ri 6213/5536.

Favore:

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

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

Contro:

- **** Omissis ****, nata a Borgomasino il 30/11/1909, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si precisa che sia nella presente trascrizione che nell'atto, oggetto di compravendita è quanto riportato nella stessa, ovvero: "...del fabbricato in pessimo stato di manutenzione in canton "Bancaleone" del concentrico di Borgomasino, comprendente stalla e travata, indicato a catasto al foglio XXIX numero 194 di are 1 e centiare 94, e numero 313 di centiare 55 porzione rurale e numero 316 porzione urbana, comprendente tre piccoli vani da terra a tetto, già iscritta a partita 591 del catasto urbano, il tutto da terra a tetto confinante con: la strada, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri. Dando atto li acquirenti che il fondo acquistato è gravato dalla servitù di fognatura a favore della confinante casa di **** Omissis ****."

Dal momento che, la consistenza al Catasto Terreni del fg. 29 n. 313 (sedime dell'attuale particella n. 313 al Catasto Fabbricati) è di are 2,49, ovvero la superficie del mappale 313 originario (di are 0,55) sommata alla superficie della incorporata particella 314 (di are 1,94), molto probabilmente il mappale n. 194 indicato nella presente trascrizione (ed anche nell'atto), è stato erroneamente indicato al posto del mappale 314, di pari superficie. Lo si deduce anche dal fatto che la particella e la superficie, ugualmente riportate sia in atto che in trascrizione, riportano gli stessi numeri (particella 194 - superficie 1,94).

A maggior chiarimento, la visura catastale del fg. 29 n. 194 (attualmente particella soppressa, ed insieme al n. 195, unita al fg. 29 n. 192), evidenziava una superficie pari a are 0,81 e non di 1,94. Si precisa che al Catasto Terreni, la somma delle particelle n. 194 (di are 0,81) e n. 195 (di are 0,95), ora unite nel mappale 192 (di ex are 0,36), risulta correttamente di are 2,12. Si puntualizza che, mentre la visura storica catastale del mappale 194 non riporta intestatari, le visure storiche dei mappali 195 e 192, hanno la medesima intestazione, ovvero: **** Omissis **** per ½ di proprietà e **** Omissis **** per ½ di proprietà, coniugi in comunione dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

PROVENIENZE:

1) Atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2144/1395.

Favore:

- **** Omissis ****, (esecutato), per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, (esecutata), per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In separazione di beni.

2) Atto di accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2145/1396.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà, deceduto il 04/07/1996.

(Unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub.ni 2 – 3 – 4 – 1 e fg. 29 n. 313 sub.ni 1 – 2)

3) Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 97 vol. 1221, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 29/06/1998, ai n.ri 4517/3717.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala atto di successione in integrazione di cui al punto 4), qui sotto riportato.

4) Dichiarazione di successione, in integrazione, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 71 vol. 1346, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 05/06/2007, ai n.ri 5280/3523.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Nella presente successione sono presenti altre unità immobiliari.

5) Atto di compravendita, rogito notaio Pietro Peretti di Strambino, del 09/10/1966, repertorio 21343/14771. Trascritto in data 17/10/1966, ai n.ri 6213/5536.

Favore:

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

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

Contro:

- **** Omissis ****, nata a Borgomasino il 30/11/1909, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si precisa che sia nella presente trascrizione che nell'atto, oggetto di compravendita è quanto riportato nella stessa, ovvero: "...del fabbricato in pessimo stato di manutenzione in canton "Bancaleone" del concentrico di Borgomasino, comprendente stalla e travata, indicato a catasto al foglio XXIX numero 194 di are 1 e centiare 94, e numero 313 di centiare 55 porzione rurale e numero 316 porzione urbana, comprendente tre piccoli vani da terra a tetto, già iscritta a partita 591 del catasto urbano, il tutto da terra a tetto confinante con: la strada, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri. Dando atto li acquirenti che il fondo acquistato è gravato dalla servitù di fognatura a favore della confinante casa di **** Omissis ****."

Dal momento che, la consistenza al Catasto Terreni del fg. 29 n. 313 (sedime dell'attuale particella n. 313 al Catasto Fabbricati) è di are 2,49, ovvero la superficie del mappale 313 originario (di are 0,55) sommata alla superficie della incorporata particella 314 (di are 1,94), molto probabilmente il mappale n. 194 indicato nella presente trascrizione (ed anche nell'atto), è stato erroneamente indicato al posto del mappale 314, di pari superficie. Lo si deduce anche dal fatto che la particella e la superficie, ugualmente riportate sia in atto che in trascrizione, riportano gli stessi numeri (particella 194 – superficie 1,94).

A maggior chiarimento, la visura catastale del fg. 29 n. 194 (attualmente particella soppressa, ed insieme al n. 195, unita al fg. 29 n. 192), evidenziava una superficie pari a are 0,81 e non di 1,94. Si precisa che al Catasto Terreni, la somma delle particelle n. 194 (di are 0,81) e n. 195 (di are 0,95), ora unite nel mappale 192 (di ex are 0,36), risulta correttamente di are 2,12. Si puntualizza che, mentre la visura storica catastale del mappale

194 non riporta intestatari, le visure storiche dei mappali 195 e 192, hanno la medesima intestazione, ovvero: **** Omissis **** per ½ di proprietà e **** Omissis **** per ½ di proprietà, coniugi in comunione dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

PROVENIENZE:

1) Atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2144/1395.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In separazione di beni.

Si specifica che nella trascrizione, e nell'atto, tra gli immobili oggetto di compravendita, viene indicato anche il fg. 29 n. 316 sub. 1, Ente Urbano, il quale non risulta inserito nel pignoramento e relativa trascrizione. Nello stesso atto viene scritto quanto segue: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo." Nell'atto di pignoramento, viene specificato quanto di seguito riportato: "Il pignoramento si estende su tutte le pertinenze, ragioni, diritti, accessioni, quote di proprietà su parti comuni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed accessori degli immobili su descritti."

Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

2) Atto di accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2145/1396.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà, deceduto il 04/07/1996.

(Unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub.ni 2 - 3 - 4 - 1 e fg. 29 n. 313 sub.ni 1 - 2)

3) Atto di successione, in integrazione, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 71 vol. 1346, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 05/06/2007, ai n.ri 5280/3523.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti esclusivamente le seguenti unità immobiliari:

Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub. 2 - 3 - 4. Non è stato indicato il sub. 1, oggetto di

compravendita ma non di pignoramento. Si precisa che la presente successione è in integrazione di denuncia precedente (vedere punto 4) qui sotto riportato), ove erano state indicate le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, insieme ad altre, ma erano state omesse le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

4) Atto di successione (poi integrata con denuncia di cui al punto 3) qui sopra riportata) in morte di **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 97 vol. 1221, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 29/06/1998, ai n.ri 4517/3717.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti diverse unità immobiliari, tra cui quelle identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, ma non quelle identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

5) Atto di compravendita, rogito notaio Pietro Peretti di Strambino, del 09/10/1966, repertorio 21343/14771. Trascritto in data 17/10/1966, ai n.ri 6213/5536.

Favore:

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

- **** Omissis ****, **** Omissis **** per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, vedova **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Sia nella presente trascrizione che nell'atto che la ha generata, oggetto di compravendita è quanto riportato nella stessa, ovvero: "...del fabbricato in pessimo stato di manutenzione in canton "Bancaleone" del concentrico di Borgomasino, comprendente stalla e travata, indicato a catasto al foglio XXIX numero 194 di are 1 e centiare 94, e numero 313 di centiare 55 porzione rurale e numero 316 porzione urbana, comprendente tre piccoli vani da terra a tetto, già iscritta a partita 591 del catasto urbano, il tutto da terra a tetto confinante con: la strada, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri. Dando atto li acquirenti che il fondo acquistato è gravato dalla servitù di fognatura a favore della confinante casa di Giulio Caterina."

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

PROVENIENZE:

1) Atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2144/1395.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In separazione di beni.

Si specifica che nella trascrizione, e nell'atto, tra gli immobili oggetto di compravendita, viene indicato anche il fg. 29 n. 316 sub. 1, Ente Urbano, il quale non risulta inserito nel pignoramento e relativa trascrizione. Nello stesso atto viene scritto quanto segue: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo." Nell'atto di pignoramento, viene specificato quanto di seguito riportato: "Il pignoramento si estende su tutte le pertinenze, ragioni, diritti, accessioni, quote

di proprietà su parti comuni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed accessori degli immobili su descritti.”

Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 – Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l’immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l’immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

2) Atto di accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2145/1396.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà, deceduto il 04/07/1996.

(Unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub.ni 2 – 3 – 4 – 1 e fg. 29 n. 313 sub.ni 1 – 2)

3) Atto di successione, in integrazione, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 71 vol. 1346, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 05/06/2007, ai n.ri 5280/3523.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l’intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti esclusivamente le seguenti unità immobiliari:

Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub. 2 – 3 – 4. Non è stato indicato il sub. 1, oggetto di compravendita ma non di pignoramento. Si precisa che la presente successione è in integrazione di denuncia precedente (vedere punto 4) qui sotto riportato), ove erano state indicate le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, insieme ad altre, ma erano state omesse le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

4) Atto di successione (poi integrata con denuncia di cui al punto 3) qui sopra riportata) in morte di **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 97 vol. 1221, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 29/06/1998, ai n.ri 4517/3717.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l’intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti diverse unità immobiliari, tra cui quelle identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, ma non quelle identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

5) Atto di compravendita, rogito notaio Pietro Peretti di Strambino, del 09/10/1966, repertorio 21343/14771. Trascritto in data 17/10/1966, ai n.ri 6213/5536.

Favore:

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

- **** Omissis ****, **** Omissis **** per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, vedova **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Sia nella presente trascrizione che nell'atto che la ha generata, oggetto di compravendita è quanto riportato nella stessa, ovvero: "...del fabbricato in pessimo stato di manutenzione in canton "Bancaleone" del concentrico di Borgomasino, comprendente stalla e travata, indicato a catasto al foglio XXIX numero 194 di are 1 e centiare 94, e numero 313 di centiare 55 porzione rurale e numero 316 porzione urbana, comprendente tre piccoli vani da terra a tetto, già iscritta a partita 591 del catasto urbano, il tutto da terra a tetto confinante con: la strada, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri. Dando atto li acquirenti che il fondo acquistato è gravato dalla servitù di fognatura a favore della confinante casa di Giulio Caterina."

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

PROVENIENZE:

1) Atto di compravendita rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2144/1395.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In comunione legale con **** Omissis ****.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. In separazione di beni.

Si specifica che nella trascrizione, e nell'atto, tra gli immobili oggetto di compravendita, viene indicato anche il fg. 29 n. 316 sub. 1, Ente Urbano, il quale non risulta inserito nel pignoramento e relativa trascrizione. Nello stesso atto viene scritto quanto segue: "..., con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo." Nell'atto di pignoramento, viene specificato quanto di seguito riportato: "Il pignoramento si estende su tutte le pertinenze, ragioni, diritti, accessioni, quote di proprietà su parti comuni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed accessori degli immobili su descritti."

Si segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 - Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

2) Atto di accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Antonio Forni, del 02/03/2007, repertorio 86346/36602. Trascritto in data 06/03/2007, ai n.ri 2145/1396.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà, deceduto il 04/07/1996.

(Unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub.ni 2 - 3 - 4 - 1 e fg. 29 n. 313 sub.ni 1 - 2)

3) Atto di successione, in integrazione, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 04/07/1996, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 71 vol. 1346, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 05/06/2007,

ai n.ri 5280/3523.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti esclusivamente le seguenti unità immobiliari: Catasto Fabbricati di Borgomasino: fg. 29 n. 316 sub. 2 - 3 - 4. Non è stato indicato il sub. 1, oggetto di compravendita ma non di pignoramento. Si precisa che la presente successione è in integrazione di denuncia precedente (vedere punto 4) qui sotto riportato), ove erano state indicate le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, insieme ad altre, ma erano state omesse le unità immobiliari identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

4) Atto di successione (poi integrata con denuncia di cui al punto 3) qui sopra riportata) in morte di **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, per legge, per la quota di ½ di proprietà. Denuncia n. 97 vol. 1221, Ufficio del Registro di Ivrea. Trascritto in data 29/06/1998, ai n.ri 4517/3717.

Favore:

- **** Omissis ****, figlio, per l'intera quota di ½ di proprietà.

Si segnala rinuncia eredità del coniuge **** Omissis ****, rogito notaio Fabbi, registrato a Ivrea il 02/08/1996 al n. 1992.

Si segnala che nella presente successione sono presenti diverse unità immobiliari, tra cui quelle identificate in perizia come Bene n°1 e Bene n°2, ma non quelle identificate in perizia come Bene n°3, Bene n°4 e Bene n°5.

5) Atto di compravendita, rogito notaio Pietro Peretti di Strambino, del 09/10/1966, repertorio 21343/14771. Trascritto in data 17/10/1966, ai n.ri 6213/5536.

Favore:

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

- **** Omissis ****, **** Omissis **** per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, vedova **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Sia nella presente trascrizione che nell'atto che la ha generata, oggetto di compravendita è quanto riportato nella stessa, ovvero: "...del fabbricato in pessimo stato di manutenzione in canton "Bancaleone" del concentrico di Borgomasino, comprendente stalla e travata, indicato a catasto al foglio XXIX numero 194 di are 1 e centiare 94, e numero 313 di centiare 55 porzione rurale e numero 316 porzione urbana, comprendente tre piccoli vani da terra a tetto, già iscritta a partita 591 del catasto urbano, il tutto da terra a tetto confinante con: la strada, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri. Dando atto li acquirenti che il fondo acquistato è gravato dalla servitù di fognatura a favore della confinante casa di Giulio Caterina."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603
Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 06/03/2007

Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 86347

N° raccolta: 36603

Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024

Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603
Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9,
PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 06/03/2007

Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 86347

N° raccolta: 36603

Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024

Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

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

trasferimento.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 06/03/2007

Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 86347

N° raccolta: 36603

Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024

Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

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

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

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

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

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

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

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

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

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

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Borgomasino, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 29/10/2024 mediante mail indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che in seguito a ricerca presso l'archivio comunale non risultano pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 3.000,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Potrebbe inoltre essere necessario il ripristino del tramezzo tra il locale ingresso e camera (come indicato in planimetria catastale).

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

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

In seguito a ricerca presso il portale della Regione Piemonte, è emersa la presenza dell'attestato di prestazione energetica del bene in oggetto, con codice identificativo n°2022 213745 0078, valido fino al 13/04/2032.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Borgomasino, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 29/10/2024 mediante mail indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che in seguito a ricerca presso l'archivio comunale non risultano pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 3.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Dovrà inoltre essere adibita a cucina il vano descritto come "camera" nel paragrafo "descrizione" della presente perizia (in planimetria catastale cucina e tinello).

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

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 3.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Borgomasino, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 29/10/2024 mediante mail indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che in seguito a ricerca presso l'archivio comunale non risultano pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 2.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

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

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 2.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta necessario procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Borgomasino, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 29/10/2024 mediante mail indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che in seguito a ricerca presso l'archivio comunale non risultano pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 2.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

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

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 2.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Borgomasino, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 29/10/2024 mediante mail indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che in seguito a ricerca presso l'archivio comunale non risultano pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 2.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

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

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 2.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta necessario procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE URBANA UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto al concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un primo accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino, ed un secondo accesso direttamente da Vicolo Plana. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da camera e cucina internamente collegate, camera con solo accesso dal cortile interno, portino e bagno esterno. Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.824,00
Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 300,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 300,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2
Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto al concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di

proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano primo da sala, tre camere, corridoio, bagno, due balconi e terrazzo. A piano secondo sottotetto non abitabile con piccolo balcone, accessibile mediante scala a pioli. Si segnala inoltre la presenza di sotto-scala a piano terreno. Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.785,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 300,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 300,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale apparentemente utilizzato come deposito ed a piano primo da terrazzo, raggiungibile mediante scala esterna identificata a catasto al Foglio 29 particella 313 subalterno 3 (B.C.N.C.). Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.444,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 300,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 300,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 4** - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T

Trattasi di unità immobiliare, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale denominato

cucina e ripostiglio. Si specifica che le condizioni manutentive, di conservazione e dimensionali del bene in oggetto non rendono tale bene abitabile ed utilizzabile come fabbricato abitativo seppur così censito catastalmente. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 8.610,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 300,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 300,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale magazzino ed a piano primo da due locali sgombero. L'accesso al piano primo avviene mediante scala a pioli. Doveroso precisare che è presente un piccolo "balcone" triangolare che rende collegabile i due sgomberi di piano primo, il quale risulta in pessimo stato conservativo, pertanto non è stato possibile accedere allo sgombero lato est. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.211,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili in vendita. Tale ricerca ha fornito n°2 comparabili, che procedendo con un abbattimento cauzionale del 10% sulla cifra di messa in vendita, sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 300,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 300,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	106,08 mq	300,00 €/mq	€ 31.824,00	100,00%	€ 31.824,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2	125,95 mq	300,00 €/mq	€ 37.785,00	100,00%	€ 37.785,00
Bene N° 3 - Garage Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	21,48 mq	300,00 €/mq	€ 6.444,00	100,00%	€ 6.444,00
Bene N° 4 U.I.U. Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T	28,70 mq	300,00 €/mq	€ 8.610,00	100,00%	€ 8.610,00
Bene N° 5 - Magazzino Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1	17,37 mq	300,00 €/mq	€ 5.211,00	100,00%	€ 5.211,00
Valore di stima:					€ 89.874,00

Valore di stima: € 89.874,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	4500,00	€
Vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 62.386,60

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € **62.400,00** (sessantaduemilaquattrocento/00)

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

Cuorgnè, li 23/03/2026

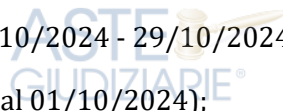
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza (Aggiornamento al 04/02/2025);
- ✓ N° 2 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 23/10/2024 - 04/02/2025);
- ✓ N° 3 Ricerche Catastali (Aggiornamento al 25/09/2024 - 01/02/2025);



- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia (Aggiornamenti al 15/10/2024 - 29/10/2024);
- ✓ N° 5 Agenzia Entrate - Occupazione (Aggiornamento al 01/10/2024);
- ✓ N° 6 Certificato Residenza – Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 27/09/2024 – 02/10/2024);
- ✓ N° 7 OMI – Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate (Aggiornamento al 03/02/2025);
- ✓ N° 8 MCA – Metodo di Stima (Aggiornamento al 03/02/2025);
- ✓ N° 9 Ortofoto (Aggiornamento al 03/02/2025);
- ✓ N° 10 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 21/10/2024);
- ✓ N° 11 Documentazione Fotografica Interna (Aggiornamento al 21/10/2024);
- ✓ N° 12 Aggiornamenti Ipotecari riguardante il sub. 1, part. 316 del F.29 (Aggiornamento del 22/03/2026).



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un primo accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino, ed un secondo accesso direttamente da Vicolo Plana. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da cucina, camera (di cui una parte dovrebbe essere destinata ad ingresso), ripostiglio con solo accesso dal cortile interno, portico e bagno esterno. Si specifica che l'attuale ripostiglio risulta utilizzato come camera (utilizzo a camera non consentito in quanto privo dei requisiti necessari). Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA". SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BORGOMASINO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2
Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano primo da sala, tre camere, corridoio, bagno, due balconi e terrazzo. A piano secondo sottotetto non abitabile con piccolo balcone, accessibile mediante scala a pioli. Si segnala inoltre la presenza di sotto-scala a piano terreno. Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA". SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BORGOMASINO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI

PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale apparentemente utilizzato come deposito ed a piano primo da terrazzo, raggiungibile mediante scala esterna identificata a catasto al Foglio 29 particella 313 subalterno 3 (B.C.N.C.). Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA". SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BORGOMASINO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.
- **Bene N° 4** - Unità Immobiliare Urbana ubicata a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T
Trattasi di unità immobiliare, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale denominato cucina e ripostiglio. Si specifica che le condizioni manutentive, di conservazione e dimensionali del bene in oggetto non rendono tale bene abitabile ed utilizzabile come fabbricato abitativo seppur così censito catastalmente. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA". SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BORGOMASINO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati

civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale magazzino ed a piano primo da due locali sgombero. L'accesso al piano primo avviene mediante scala a pioli. Doveroso precisare che è presente un piccolo "balcone" triangolare che rende collegabile i due sgomberi di piano primo, il quale risulta in pessimo stato conservativo, pertanto non è stato possibile accedere allo sgombero lato est. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 15/10/2024 il Comune di Borgomasino ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA". Risulta inoltre appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA". SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI BORGOMASINO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomasino.

Prezzo base d'asta: € 62.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	106,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in discreto stato conservativo, ad eccezione del bagno il quale risulta in cattivo stato di manutenzione, con presenza di umidità sulle pareti e soffitto oltre alla presente di apparenti infiltrazioni di acqua provenienti verosimilmente dal terrazzo soprastante. Si riscontra inoltre la presenza di tracce di umidità sulle pareti perimetrali della parte abitativa del bene in oggetto (piano terreno).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un primo accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino, ed un secondo accesso direttamente da Vicolo Plana. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da cucina, camera (di cui una parte dovrebbe essere destinata ad ingresso), ripostiglio con solo accesso dal cortile interno, portico e bagno esterno. Si specifica che l'attuale ripostiglio risulta utilizzato come camera (utilizzo a camera non consentito in quanto privo dei requisiti necessari). Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia. In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli eseguiti residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 313, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	125,95 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo. Doveroso precisare quanto riscontrato durante il sopralluogo, ovvero apparente infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo di piano primo, il quale provoca danni al solaio e sottostante bagno.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra, ubicato in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta un accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità		

	immobiliare è composta a piano primo da sala, tre camere, corridoio, bagno, due balconi e terrazzo. A piano secondo sottotetto non abitabile con piccolo balcone, accessibile mediante scala a pioli. Si segnala inoltre la presenza di sotto-scala a piano terreno. Il bene in oggetto risulta insistere in parte in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed in parte in "Strada PRG".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia. In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esegutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	21,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale apparentemente utilizzato come deposito ed a piano primo da terrazzo, raggiungibile mediante scala esterna identificata a catasto al Foglio 29 particella 313 subalterno 3 (B.C.N.C.). Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia. In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli esegutati residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Unità Immobiliare Urbana			
Ubicazione:	Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	U.I.U. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	28,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in scarso stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da locale denominato cucina e ripostiglio. Si specifica che le condizioni manutentive, di conservazione e dimensionali del bene in oggetto non rendono tale bene abitabile ed utilizzabile come fabbricato abitativo seppur così censito catastalmente. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7		

	- Art. 2.30 NTA".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia. In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli eseguiti residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgomasino (TO) - Via Arduino n°9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 316, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	17,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 21/10/2024, si presentava in scarso stato conservativo. Doveroso precisare che in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune crepe sulle pareti perimetrali di piano primo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino, ubicata in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO). Tale zona è principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili. Il bene in oggetto presenta accesso dalla Via Pubblica denominata Via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino. Tale unità immobiliare è composta a piano terreno da un unico locale magazzino ed a piano primo da due locali sgombero. L'accesso al piano primo avviene mediante scala a pioli. Doveroso precisare che è presente un piccolo "balcone" triangolare che rende collegabile i due sgomberi di piano primo, il quale risulta in pessimo stato conservativo, pertanto non è stato possibile accedere allo sgombero lato est. Il bene in oggetto risulta insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, ovvero i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalla propria famiglia. In data 02/10/2024 il Comune di Borgomasino (TO) forniva il certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, il quale certifica che nell'anagrafe della popolazione residente la famiglia degli eseguiti residenti in Borgomasino (TO), Via Arduino n°9, risulta composta inoltre da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603
Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603

Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603
Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 86347
N° raccolta: 36603
Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/07/2024
Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BORGOMASINO (TO) - VIA ARDUINO N°9, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 06/03/2007
Reg. gen. 2146 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 86347

N° raccolta: 36603

Note: Si precisa che tale iscrizione risulta: Contro i seguenti DATORI DI IPOTECA: - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà; - **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà. Contro il seguente DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: - **** Omissis ****. A margine della presente iscrizione non sono presenti annotazioni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/07/2024

Reg. gen. 5654 - Reg. part. 4708

Quota: 1/1

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

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