

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	6
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	9

<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2022 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.743,40</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1° .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1.....	27

In data 23/11/2022, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuornè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

Al piano terreno rialzato portico, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera, scala interna per accedere al piano seminterrato ed al piano sottotetto non abitabile. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante esterne, il riscaldamento è a pavimento. Il piano terreno ha un'altezza di m. 2,70. Al piano seminterrato locale di sgombero utilizzato come tavernetta, wc. riposti stiglio nel sottoscala, locale lavanderia che risulta ridotto rispetto al disegno della planimetria catastale, la parte restante fino al muro esterno è aperta sull'autorimessa. Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,55. Il sottotetto collegato non è abitabile ma comunque utilizzato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Autorimessa al piano seminterrato, si è ricavato un piccolo locale interrato di fianco alla porta d'ingresso dell'autorimessa; è piastrellata, con porta di accesso in pvc, con ingresso dalla strada tramite rampa con autobloccanti e cancello automatico. L'altezza del piano è di m. 2,55.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

---

Comprende: la rampa di accesso all'autorimessa ed il cortile circostante il fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

---

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

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

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

In Unico corpo alle coerenze: F. 9. n.ri 339 - 234 - 233 - 327 - 290 (strada di accesso).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

In Unico corpo alle coerenze: F. 9. n.ri 339 - 234 - 233 - 327 - 290 (strada di accesso).

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

In Unico corpo alle coerenze: F. 9. n.ri 339 - 234 - 233 - 327 - 290 (strada di accesso).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,70 m	T
Tavernetta	140,00 mq	157,00 mq	0,50	78,50 mq	2,55 m	S1 e 1°
Portico	26,00 mq	26,00 mq	0,33	8,58 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	25,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,55 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2017 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 338, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 229 mq Rendita € 654,61 Piano S1-T-1°

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2017 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 338, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 32 mq Rendita € 144,61 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	338	2		A7	1	6,5	229 mq	654,61 €	S1-T-1°		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	338	3		C6	2	28	32 mq	144,61 €	S1		

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	338	1		E					S1		

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

L'immobile è occupato dall'esecutato anche se non ha la residenza e dalla compagna che come segnalato dall'esecutato ne ha la residenza (è stato richiesto al comune di Lombardore il certificato di residenza che verrà inviato appena ricevuto).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

L'immobile è occupato dall'esecutato anche se non ha la residenza e dalla compagna che come segnalato dall'esecutato ne ha la residenza (è stato richiesto al comune di Lombardore il certificato di residenza che verrà inviato appena ricevuto).

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

L'immobile è occupato dall'esecutato anche se non ha la residenza e dalla compagna che come segnalato dall'esecutato ne ha la residenza (è stato richiesto al comune di Lombardore il certificato di residenza che verrà inviato appena ricevuto).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza e cronistoria del ventennio:

- Atto decreto di trasferimento immobili dello 01/12/2017 rep. 1040/2017 Tribunale di Ivrea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 53264/36029 il 29/12/2017, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di trasformazione società dello 03/04/2007, repertorio 1357/946 Notaio PREVER Enrico, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 21539/12773 il 20/04/2007, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 74135/33219 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17715/11117 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di divisione Notaio MUSSO Luigi rep. 74133 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17714/11116 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 73818/32976 del 12/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 3950/2601 il 25/01/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 29/10/1981, den. n. 34 vol. 482, registrata a Rivarolo Canavese il 23/04/1982, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 18487/15130 lo 05/08/1983, testamento trascritto ai n.ri 34219/26408 il 29/12/1981, nuda proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 19/09/2004, voltura 2381.1/2006 del 20/01/2006.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza e cronistoria del ventennio:

- Atto decreto di trasferimento immobili dello 01/12/2017 rep. 1040/2017 Tribunale di Ivrea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 53264/36029 il 29/12/2017, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di trasformazione società dello 03/04/2007, repertorio 1357/946 Notaio PREVER Enrico, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 21539/12773 il 20/04/2007, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 74135/33219 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17715/11117 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di divisione Notaio MUSSO Luigi rep. 74133 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17714/11116 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 73818/32976 del 12/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 3950/2601 il 25/01/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

• Successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 29/10/1981, den. n. 34 vol. 482, registrata a Rivarolo Canavese il 23/04/1982, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 18487/15130 lo 05/08/1983, testamento trascritto ai n.ri 34219/26408 il 29/12/1981, nuda proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 19/09/2004, voltura 2381.1/2006 del 20/01/2006.

### **BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza e cronistoria del ventennio:

- Atto decreto di trasferimento immobili dello 01/12/2017 rep. 1040/2017 Tribunale di Ivrea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 53264/36029 il 29/12/2017, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di trasformazione società dello 03/04/2007, repertorio 1357/946 Notaio PREVER Enrico, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 21539/12773 il 20/04/2007, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 74135/33219 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17715/11117 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto di divisione Notaio MUSSO Luigi rep. 74133 del 20/03/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 17714/11116 lo 06/04/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Atto Notaio MUSSO Luigi rep. 73818/32976 del 12/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 3950/2601 il 25/01/2006, acquisto della piena proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 29/10/1981, den. n. 34 vol. 482, registrata a Rivarolo Canavese il 23/04/1982, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 18487/15130 lo 05/08/1983, testamento trascritto ai n.ri 34219/26408 il 29/12/1981, nuda proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 19/09/2004, voltura 2381.1/2006 del 20/01/2006.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018

Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 14/09/2017

N° repertorio: 28786

N° raccolta: 14691

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018

Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638

Quota: 1/1

Importo: € 5.066,32

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.430,98

Spese: € 1.332,03

Interessi: € 303,31

Rogante: Giudice di Pace di Torino

Data: 10/10/2017

N° repertorio: 10931/2017

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

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018

Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957

Quota: 1/1

Importo: € 164.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 82.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 21/11/2018

N° repertorio: 30705

N° raccolta: 16316

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2019

Reg. gen. 36733 - Reg. part. 6627

Quota: 1/1

Importo: € 1.684.173,92

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 842.086,96

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma

Data: 04/09/2019

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022

Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per le due Ipotecche Volontarie sono di €. 35,00 cadauna quindi €. 70,00;
- per l'Ipoteca Giudiziale il costo verrà calcolato dall'Agenzia delle Entrate al momento della richiesta, con un minimo dello 0,5%;
- per l'Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018

Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 14/09/2017

N° repertorio: 28786

N° raccolta: 14691

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018

Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638

Quota: 1/1  
Importo: € 5.066,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.430,98  
Spese: € 1.332,03  
Interessi: € 303,31  
Rogante: Giudice di Pace di Torino  
Data: 10/10/2017  
N° repertorio: 10931/2017

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

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018  
Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957  
Quota: 1/1

Importo: € 164.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 82.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 21/11/2018  
N° repertorio: 30705  
N° raccolta: 16316

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2019  
Reg. gen. 36733 - Reg. part. 6627

Quota: 1/1  
Importo: € 1.684.173,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 842.086,96  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma  
Data: 04/09/2019  
N° repertorio: 7802  
N° raccolta: 11019

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022  
Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;

- per le due Ipotecche Volontarie sono di €. 35,00 cadauna quindi €. 70,00;
- per l'Ipoteca Giudiziale il costo verrà calcolato dall'Agenzia delle Entrate al momento della richiesta, con un minimo dello 0,5%;
- per l'Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018  
Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 14/09/2017  
N° repertorio: 28786  
N° raccolta: 14691
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018  
Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.066,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.430,98  
Spese: € 1.332,03  
Interessi: € 303,31  
Rogante: Giudice di Pace di Torino  
Data: 10/10/2017  
N° repertorio: 10931/2017
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018  
Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957  
Quota: 1/1  
Importo: € 164.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 82.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 21/11/2018  
N° repertorio: 30705  
N° raccolta: 16316

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022  
Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per le due Ipotecche Volontarie sono di €. 35,00 cadauna quindi €. 70,00;
- per l'Ipoteca Giudiziale il costo verrà calcolato dall'Agenzia delle Entrate al momento della richiesta, con un minimo dello 0,5%;
- per l'Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire n. 10/2009 rilasciato in data 09/02/2009 per la costruzione di fabbricato bifamiliare all'interno di un PEC (lotto 6), con inizio lavori in data 13/02/2009 e fine lavori in data 04/02/2011.

Il fabbricato è da regolarizzare in quanto al piano terreno è variata la distribuzione interna dei locali ed è stata aperta una porta al posto di una finestra, per poter accedere con una scala esterna alla parte retrostante del fabbricato, cose non previste dal progetto.

Il piano sottotetto nel progetto non è abitabile ma viene utilizzato dalla proprietà come abitabile.

Al piano seminterrato sono variate le suddivisioni interne, e le dimensioni dell'autorimessa, di fianco alla quale è stato ricavato un locale di servizio completamente interrato; il locale deposito in progetto è stato variato nelle dimensioni interne ed adibito a tavernetta.

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà presentare una sanatoria per la quale non è possibile stabilire il costo effettivo da versare al comune, finché non verrà predisposta.

Per il sottotetto sarà da presentare una Scia con atto di collegamento, previa verifica puntuale sulla legge dei sottotetti al fine di accertare la possibilità di regolarizzare almeno una parte di esso, non è quantificabile il

costo da versare al comune finchè non si predisporrà la pratica.

Per la richiesta di abitabilità, dopo la regolarizzazione edilizia rispetto al progetto autorizzato, occorrerà presentare tutte le certificazioni degli impianti, sarà ancora versare il saldo degli oneri accessori pari ad €. 8.277,20 per il lotto 6 del fabbricato bifamiliare, quindi per ogni villetta €. 4.138,60 che però andranno versati per l'intero lotto; oltre l'aggiornamento catastale delle due planimetrie.

Il costo per il tecnico che predisporrà le pratiche sarà di €. 2.500,00 oltre iva ed oneri di legge.



### **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.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire n. 10/2009 rilasciato in data 09/02/2009 per la costruzione di fabbricato bifamiliare all'interno di un PEC (lotto 6), con inizio lavori in data 13/02/2009 e fine lavori in data 04/02/2011.

Il fabbricato è da regolarizzare in quanto al piano terreno è variata la distribuzione interna dei locali ed è stata aperta una porta al posto di una finestra, per poter accedere con una scala esterna alla parte retrostante del fabbricato, cose non previste dal progetto.

Il piano sottotetto nel progetto non è abitabile ma viene utilizzato dalla proprietà come abitabile.

Al piano seminterrato sono variate le suddivisioni interne, e le dimensioni dell'autorimessa, di fianco alla quale è stato ricavato un locale di servizio completamente interrato; il locale deposito in progetto è stato variato nelle dimensioni interne ed adibito a tavernetta.

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà presentare una sanatoria per la quale non è possibile stabilire il costo effettivo da versare al comune, finché non verrà predisposta.

Per il sottotetto sarà da presentare una Scia con atto di collegamento, previa verifica puntuale sulla legge dei sottotetti al fine di accertare la possibilità di regolarizzare almeno una parte di esso, non è quantificabile il costo da versare al comune finchè non si predisporrà la pratica.

Per la richiesta di abitabilità, dopo la regolarizzazione edilizia rispetto al progetto autorizzato, occorrerà presentare tutte le certificazioni degli impianti, sarà ancora versare il saldo degli oneri accessori pari ad €. 8.277,20 per il lotto 6 del fabbricato bifamiliare, quindi per ogni villetta €. 4.138,60 che però andranno versati per l'intero lotto; oltre l'aggiornamento catastale delle due planimetrie.

Il costo per il tecnico che predisporrà le pratiche sarà di €. 2.500,00 oltre iva ed oneri di legge.



**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.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire n. 10/2009 rilasciato in data 09/02/2009 per la costruzione di fabbricato bifamiliare all'interno di un PEC (lotto 6), con inizio lavori in data 13/02/2009 e fine lavori in data 04/02/2011.

Il fabbricato è da regolarizzare in quanto al piano terreno è variata la distribuzione interna dei locali ed è stata aperta una porta al posto di una finestra, per poter accedere con una scala esterna alla parte retrostante del fabbricato, cose non previste dal progetto.

Il piano sottotetto nel progetto non è abitabile ma viene utilizzato dalla proprietà come abitabile.

Al piano seminterrato sono variate le suddivisioni interne, e le dimensioni dell'autorimessa, di fianco alla quale è stato ricavato un locale di servizio completamente interrato; il locale deposito in progetto è stato variato nelle dimensioni interne ed adibito a tavernetta.

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà presentare una sanatoria per la quale non è possibile stabilire il costo effettivo da versare al comune, finché non verrà predisposta.

Per il sottotetto sarà da presentare una Scia con atto di collegamento, previa verifica puntuale sulla legge dei sottotetti al fine di accertare la possibilità di regolarizzare almeno una parte di esso, non è quantificabile il costo da versare al comune finché non si predisporrà la pratica.

Per la richiesta di abitabilità, dopo la regolarizzazione edilizia rispetto al progetto autorizzato, occorrerà presentare tutte le certificazioni degli impianti, sarà ancora versare il saldo degli oneri accessori pari ad €. 8.277,20 per il lotto 6 del fabbricato bifamiliare, quindi per ogni villetta €. 4.138,60 che però andranno versati per l'intero lotto; oltre l'aggiornamento catastale delle due planimetrie.

Il costo per il tecnico che predisporrà le pratiche sarà di €. 2.500,00 oltre iva ed oneri di legge.

**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.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°  
Al piano terreno rialzato portico, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera, scala interna per accedere al piano seminterrato ed al piano sottotetto non abitabile. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante esterne, il riscaldamento è a pavimento. Il piano terreno ha un'altezza di m. 2,70. Al piano seminterrato locale di sgombero utilizzato come tavernetta, wc. riposti stiglio nel sottoscala, locale lavanderia che risulta ridotto rispetto al disegno della planimetria catastale, la parte restante fino al muro esterno è aperta sull'autorimessa. Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,55. Il sottotetto collegato non è abitabile ma comunque utilizzato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 201.684,00  
Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.  
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.  
L'abbattimento del 15% è dovuto a:
  - 10% previsto dal quesito del G.E.
  - 5% è stato applicato in quanto il fabbricato è da sanare.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1  
Autorimessa al piano seminterrato, si è ricavato un piccolo locale interrato di fianco alla porta d'ingresso dell'autorimessa; è piastrellata, con porta di accesso in pvc, con ingresso dalla strada tramite rampa con autobloccanti e cancello automatico. L'altezza del piano è di m. 2,55.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.720,00  
Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.  
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.  
L'abbattimento del 15% è dovuto a:
  - 10% previsto dal quesito del G.E.
  - 5% è stato applicato in quanto il fabbricato è da sanare.

- Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1  
 Comprende: la rampa di accesso all'autorimessa ed il cortile circostante il fabbricato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 1, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.  
 I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.  
 L'abbattimento del 15% è dovuto a:
  - 10% previsto dal quesito del G.E.
  - 5% è stato applicato in quanto il fabbricato è da sanare.
 IL VALORE DI QUESTO BENE COMUNE NON CENSIBILE è GIA' COMPRESO CON LA VALUTAZIONE DEI SUBALTERNI 2 E 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°	192,08 mq	1.050,00 €/mq	€ 201.684,00	100,00%	€ 201.684,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1	32,00 mq	710,00 €/mq	€ 22.720,00	100,00%	€ 22.720,00
<b>Bene N° 3</b> - Ente comune Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 224.404,00

Valore di stima: € 224.404,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 190.743,40**

L'abbattimento del 15% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 5% è stato applicato in quanto il fabbricato è da sanare.

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.

Cuornè, li 24/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Caretto Enrica Domenica

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza di stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza trascrizione decreto di trasferimento
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza acquisto dei terreni
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°  
Al piano terreno rialzato portico, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera, scala interna per accedere al piano seminterrato ed al piano sottotetto non abitabile. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante esterne, il riscaldamento è a pavimento. Il piano terreno ha un'altezza di m. 2,70. Al piano seminterrato locale di sgombero utilizzato come tavernetta, wc. riposti stiglio nel sottoscala, locale lavanderia che risulta ridotto rispetto al disegno della planimetria catastale, la parte restante fino al muro esterno è aperta sull'autorimessa. Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,55. Il sottotetto collegato non è abitabile ma comunque utilizzato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1  
Autorimessa al piano seminterrato, si è ricavato un piccolo locale interrato di fianco alla porta d'ingresso dell'autorimessa; è piastrellata, con porta di accesso in pvc, con ingresso dalla strada tramite rampa con autobloccanti e cancello automatico. L'altezza del piano è di m. 2,55.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1  
Comprende: la rampa di accesso all'autorimessa ed il cortile circostante il fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 1, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 190.743,40**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.743,40**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1-T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	192,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Al piano terreno rialzato portico, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera, scala interna per accedere al piano seminterrato ed al piano sottotetto non abitabile. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante esterne, il riscaldamento è a pavimento. Il piano terreno ha un'altezza di m. 2,70. Al piano seminterrato locale di sgombero utilizzato come tavernetta, wc. riposti stiglio nel sottoscala, locale lavanderia che risulta ridotto rispetto al disegno della planimetria catastale, la parte restante fino al muro esterno è aperta sull'autorimessa. Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,55. Il sottotetto collegato non è abitabile ma comunque utilizzato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano seminterrato, si è ricavato un piccolo locale interrato di fianco alla porta d'ingresso dell'autorimessa; è piastrellata, con porta di accesso in pvc, con ingresso dalla strada tramite rampa con autobloccanti e cancello automatico. L'altezza del piano è di m. 2,55.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 3 - Ente comune			
<b>Ubicazione:</b>	Lombardore (TO) - via dell'Erica n. 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 338, Sub. 1, Categoria E
<b>Stato conservativo:</b>	In unico corpo il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.
<b>Descrizione:</b>	Comprende: la rampa di accesso all'autorimessa ed il cortile circostante il fabbricato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1-T-1°**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018  
Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 14/09/2017  
N° repertorio: 28786  
N° raccolta: 14691
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018  
Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.066,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.430,98  
Spese: € 1.332,03  
Interessi: € 303,31  
Rogante: Giudice di Pace di Torino  
Data: 10/10/2017  
N° repertorio: 10931/2017
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018  
Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957  
Quota: 1/1  
Importo: € 164.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 82.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 21/11/2018  
N° repertorio: 30705  
N° raccolta: 16316
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Torino 2 il 05/09/2019  
Reg. gen. 36733 - Reg. part. 6627  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.684.173,92

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 842.086,96  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma  
Data: 04/09/2019  
N° repertorio: 7802  
N° raccolta: 11019

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022  
Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018  
Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: D'Alia Barbara  
Data: 14/09/2017  
N° repertorio: 28786  
N° raccolta: 14691

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018  
Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.066,32

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.430,98

Spese: € 1.332,03  
Interessi: € 303,31  
Rogante: Giudice di Pace di Torino  
Data: 10/10/2017  
N° repertorio: 10931/2017

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

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018

Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957

Quota: 1/1

Importo: € 164.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 82.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 21/11/2018

N° repertorio: 30705

N° raccolta: 16316

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2019

Reg. gen. 36733 - Reg. part. 6627

Quota: 1/1

Importo: € 1.684.173,92

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 842.086,96

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma

Data: 04/09/2019

N° repertorio: 7802

N° raccolta: 11019

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022

Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A LOMBARDORE (TO) - VIA DELL'ERICA N. 22, PIANO S1

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 07/05/2018

Reg. gen. 17941 - Reg. part. 3017

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 14/09/2017

N° repertorio: 28786

N° raccolta: 14691

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 05/09/2018

Reg. gen. 36620 - Reg. part. 6638

Quota: 1/1

Importo: € 5.066,32

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.430,98

Spese: € 1.332,03

Interessi: € 303,31

Rogante: Giudice di Pace di Torino

Data: 10/10/2017

N° repertorio: 10931/2017

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

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2018

Reg. gen. 49377 - Reg. part. 8957

Quota: 1/1

Importo: € 164.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 82.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: D'Alia Barbara

Data: 21/11/2018

N° repertorio: 30705

N° raccolta: 16316

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 08/09/2022

Reg. gen. 39836 - Reg. part. 29094

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*