



TRIBUNALE DI IVREA



G.E. Dott. Stefania FROJO



Esecuzione Immobiliare R.G. 220/2022



Creditore Procedente

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx)

Intervenuto ex art.41 T.U.B. e subentro ex art.216

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx)

Debitore Esecutato

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx)



Giuramento

18/01/2023



Rinvio

09/05/2025



Perizia dell'Esperto Arch. Elisa D'Agostino



<u>Schema riassuntivo e lotti Esecuzione Immobiliare 220/2022 del R.G.E.</u>	3
Incarico.....	3
Creditori iscritti ed intervenuti.....	11
Premessa.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2022 DEL R.G.E.

LOTTO	BENI	PIANO	SCALA	DATI CATASTALI	VALORE BASE D'ASTA
1	Bene 1 - Alloggio con giardino e cantina Bene 2 - Autorimessa	T S1	B	Fg. 6 part. 1021 sub. 31 Fg. 6 part. 1021 sub. 33	€ 30.700,00
2	Bene 3 - Alloggio al rustico con giardino Bene 4 - Autorimessa Bene 5 - Cantina	T S1 S1	A	Fg. 6 part. 1021 sub. 5 Fg. 6 part. 1021 sub. 35 Fg. 6 part. 1021 sub. 39	€ 36.000,00
3	Bene 6 - Alloggio con giardino Bene 7 - Autorimessa Bene 8 - Cantina	T S1 S1	A	Fg. 6 part. 1021 sub. 6 Fg. 6 part. 1021 sub. 36 Fg. 6 part. 1021 sub. 40	€ 22.400,00
4	Bene 9 - Alloggio al rustico Bene 10 - Autorimessa Bene 11 - Cantina	1 S1 S1	A	Fg. 6 part. 1021 sub. 9 Fg. 6 part. 1021 sub. 37 Fg. 6 part. 1021 sub. 41	€ 33.300,00
5	Bene 12 - Alloggio al rustico con mansarda Bene 13 - Autorimessa Bene 14 - Cantina	2-3 S1 S1	A	Fg. 6 part. 1021 sub. 13 Fg. 6 part. 1021 sub. 38 Fg. 6 part. 1021 sub. 42	€ 41.800,00
6	Bene 15 - Alloggio al rustico con mansarda Bene 16 - Cantina	2-3 S1	A	Fg. 6 part. 1021 sub. 14 Fg. 6 part. 1021 sub. 43	€ 23.800,00
7	Bene 17 - Alloggio al rustico con mansarda Bene 18 - Cantina	2-3 S1	B	Fg. 6 part. 1021 sub. 15 Fg. 6 part. 1021 sub. 44	€ 23.800,00
8	Bene 19 - Terreno Bene 20 - Terreno	- -		Fg. 9 part. 47 Fg. 9 part. 54	€ 32.500,00

LOTTO 1 - VALORE BASE D'ASTA € 30.700,00

Bene N° 1 - Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, scala B, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 31, Categoria A2	Superficie commerciale	51 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo, ed anche la cantina compatibilmente con la sua destinazione d'uso		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-2, scala B. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo giardino di pertinenza sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi, un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse e la cantina posta al piano seminterrato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Autorimessa	
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17, piano S1

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO - CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
 STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
 MAIL: dagostino.e@libero.it PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 33, Categoria C6	Superficie commerciale	16 mq conteggiato mq 9,60 mq (per coefficiente riduzione 0,60)
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - VALORE BASE D'ASTA € 36.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 5, Categoria F/4	Superficie commerciale	82,85 mq
Stato conservativo:	L'alloggio al rustico, pur non finito è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al rustico al piano Terra, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A, con giardino di pertinenza posto sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi ed un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 35, Categoria C/6	Superficie commerciale	16 mq conteggiato 9,60 mq (per coefficiente riduzione 0,60)
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un'autorimessa al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Cantina			
----------------------------	--	--	--

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO - CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
 STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
 MAIL: dagostino.e@libero.it PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 39, Categoria C/2	Superficie commerciale	6 mq/conteggiato 1,2 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - VALORE BASE D'ASTA € 22.400,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, Scala A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 6, Categoria F/4	Superficie commerciale	49,75 mq
Stato conservativo:	L'alloggio è in buono stato conservativo, anche se non del tutto finito.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo giardino di pertinenza sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi, un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 36, Categoria C/6	Superficie commerciale	16 mq conteggiato mq 9,60 mq (per coefficiente riduzione 0,60)
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un'autorimessa al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" al subalterno 34 (da frazionare)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO - CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL: dagostino.e@libero.it PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

Bene N° 8 - Cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 40, Categoria C/2	Superficie commerciale	6 mq conteggiato mq 1,2 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - VALORE BASE D'ASTA € 32.300,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 9, Categoria F/4	Superficie commerciale	73,80 mq
Stato conservativo	L'alloggio al rustico è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al piano Primo, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 37, Categoria C/6	Superficie commerciale	16 mq conteggiato mq 9,60 mq (per coefficiente riduzione 0,60)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un'autorimessa al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 41, Categoria C/2	Superficie commerciale	5 mq conteggiato 1 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - VALORE BASE D'ASTA € 41.800,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 13, Categoria F/4	Superficie commerciale	96,55 mq
Stato conservativo	L'alloggio al rustico è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al rustico al piano secondo con sottotetto mansardato non abitabile, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 38, Categoria C/6	Superficie commerciale	16 mq conteggiato mq 9,60 mq (per coefficiente riduzione 0,60)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un'autorimessa al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





Bene N° 14 - Cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 42, Categoria C/2	Superficie commerciale	6 mq conteggiato 1,2 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - VALORE BASE D'ASTA € 23.800,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 14, Categoria F/4	Superficie commerciale	61.7 mq
Stato conservativo	L'alloggio al rustico è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al rustico al piano secondo con sottotetto mansardato non abitabile, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 16 - Cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 43, Categoria C/2	Superficie commerciale	8 mq conteggiato 1,6 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





LOTTO 7 - VALORE BASE D'ASTA € 23.800,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-2, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 15, Categoria F/4	Superficie commerciale	61.7 mq
Stato conservativo	L'alloggio al rustico è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al rustico al piano secondo con sottotetto mansardato non abitabile, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-2, scala B.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 18 - Cantina			
Ubicazione:	Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 44, Categoria C/2	Superficie commerciale	7 mq conteggiato 1,4 mq (per coefficiente riduzione 0,20)
Stato conservativo	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-2.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - VALORE BASE D'ASTA € 32.500,00

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Rivara (TO) zona Torrente Viana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Terreno:	Prato Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 47 Redditi: dominicale Euro 0,80, agrario Euro 0,59 Particella con qualità: prato di classe 02	Superficie commerciale	135 mq Are 1 ca 35
Descrizione:	Il bene è costituito da un terreno a prato con destinazione agricola.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	<ul style="list-style-type: none"> Rivara (TO) via A. Grosso - Zona Torrente Viana 		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Terreno:	Prato irriguo in area industriale di riordino Identificato al catasto Terreni Partita: 5067 - Fg. 9, Part. 54 Classe 1 qualità prato irriguo di classe 1. Redditi: dominicale Euro 35,21 agrario Euro 32,35.	Superficie commerciale	3.685 q Are 36 ca 85
Descrizione:	Il bene è costituito da un terreno a prato irriguo con destinazione di area industriale di riordino.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



INCARICO

All'udienza del 17/01/2023, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031 - Borgomasino (TO), email dagostino.e@libero.it, PEC dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

xxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxx) e per essa in qualità di mandataria xxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxx) risulta iscritta quale creditrice nei confronti della Società esecutata in forza di ipoteca volontaria Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2171 del 22/02/2007.

In data 26/09/2024 la xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxx)

in persona del Curatore dott. Dario Spadavecchia, interviene nella procedura esecutiva promossa dal creditore fondiario sopraccitato.

Alla data del 07/04/2025 non risultano nuovi soggetti intervenuti. (all. 9)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, scala B, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano T
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, piano S1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, scala A, piano T
- **Bene N° 7** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, piano S1
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano 1
- **Bene N° 10** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, piano S1
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano 2-3
- **Bene N° 13** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, piano S1
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-1, scala A, piano 2-3
- **Bene N° 16** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, scala B, piano 2-3
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-2, piano S1
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Rivara (TO) - Zona Torrente Viana
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Rivara (TO) - Via Antonio Grosso- Zona Torrente Viana

Al fine di agevolare l'alienazione degli immobili, la scrivente ha inteso accorpere per quanto possibile i beni, associando le autorimesse e le cantine libere agli alloggi liberi e mantenendo l'abbinamento fra appartamento, cantina ed autorimessa ove già presente (Lotto 1: Appartamento fg. 6 part. 1021 sub 31, autorimessa sub. 33).

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Gli alloggi oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati accatastati in F/4 Immobili in corso di definizione ad eccezione del **Bene N° 1 e Bene N.2 (Lotto 1)** - Appartamento con cantina ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, scala B, pT-S1 e Autorimessa – Via Bornenghi 17 p.S1 che attualmente è occupato da terzi con regolare contratto di locazione.

Di conseguenza per nessuno dei rimanenti alloggi si è proceduto al deposito della planimetria catastale, occorrerà pertanto depositare la detta planimetria (restituzione grafica degli appartamenti), al momento del trasferimento degli immobili.

Per quanto concerne le cantine e le autorimesse che erano state accatastate cumulativamente invece si è proceduto al loro frazionamento in modo da alienare ogni alloggio unitamente ad una cantina e ad un box fino all'esaurimento di questi. Nello specifico a seguito del frazionamento, sono stati formati 4 lotti (2-3-4-5) costituiti da appartamento cantina e box e 2 lotti (6-7) con appartamento e cantina senza box. (all. 7)

I costi sostenuti per il frazionamento (pari ad € 4.750,00 compresi oneri di legge) sono quindi stati detratti in proporzione da ogni lotto.

DESCRIZIONE





DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Il complesso residenziale di Via Bornenghi è composto da 3 distinti corpi di fabbrica contrassegnati con le lettere "A", "B" e "C".

- L'edificio "A", sito in Rivara (TO), ai civici 17, 17-1 e 17-2, nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è formato da 12 unità immobiliari ad uso residenziale, 12 cantine, oltre 12 box auto suddivisi in quattro piani fuori terra (compresi i sottotetti, al quarto piano f.t.), ed un piano seminterrato, tra i quali sono compresi i beni oggetto di procedura - costituiti da n. 7 appartamenti, n. 7 cantine e n. 5 autorimesse.

Il complesso è situato in un'area a sud del Comune di Rivara, non molto distante dal centro, a destinazione prevalentemente residenziale. Il complesso è stato realizzato tra il 2007 e il 2009, ed è formato da 12 alloggi su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'esposizione del fronte principale è a sud. I muri perimetrali dei locali interrati sono in c.a., con solaio del piano interrato in lastre tipo Predalles e solai ai piani fuori terra in latero-cemento. Le murature perimetrali ed interne sono realizzate in laterizio. Le scale di distribuzione sono in c.a. con rivestimento in pietra e le ringhiere a bacchette in ferro. Tetto a doppia falda in cemento armato con sovrastante manto di tegole portoghesi.

Il condominio è dotato di un piano seminterrato, ove sono ubicate autorimesse, cantine e locali ad uso deposito. L'ingresso carraio al piano seminterrato è posto a sinistra del fronte principale del condominio, sempre su via Bornenghi 17, mentre gli accessi pedonali avvengono mediante le due scale di distribuzione ai piani, poste sul fronte dell'edificio ai civici 17-1 e 17-2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Il bene è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-2, scala B. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo giardino di pertinenza sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi ed un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse.

Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

L'alloggio risulta al momento occupato da un affittuario.

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

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi", con accesso dalla rampa carrabile sita in via Bornenghi n.17.

L'autorimessa è identificata al catasto al subalterno 33.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA A, PIANO T

Il bene è costituito da un alloggio al piano terra, senza finiture, con pavimentazione e rivestimenti al grezzo, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è costituito da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e un bagno, il tutto corredato da un giardino sul fronte sud e un camminamento perimetrale sul lato ovest che porta al balcone/terrazzo posto sul lato nord con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse al piano seminterrato.

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



BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi", con accesso dalla rampa carrabile sita in via Bornenghi n.17.

L'autorimessa è identificata al catasto al subalterno 35.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".

La cantina è identificata al catasto al subalterno 39.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Il bene è costituito da un alloggio al piano Terra, facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno senza sanitari. Completano l'unità immobiliare un piccolo giardino di pertinenza sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi ed un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse.

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

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi", con accesso dalla rampa carrabile sita in via Bornenghi n.17.

L'autorimessa è identificata al catasto al subalterno 36.

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

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".

La cantina è identificata al catasto al subalterno 40.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Il bene è costituito da un alloggio al piano primo, senza finiture, con pavimentazione e rivestimenti al grezzo facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è costituito da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e un bagno, il tutto corredato da un terrazzo sul fronte sud e un balcone posto sul fronte nord con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse al piano seminterrato.

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

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi", con accesso dalla rampa carrabile sita in via Bornenghi n.17.

L'autorimessa è identificata al catasto al subalterno 37.

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".



La cantina è identificata al catasto al subalterno 41.

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

Il bene è costituito da un alloggio al piano secondo, senza finiture, con pavimentazione e rivestimenti al grezzo facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è costituito da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, un bagno e un disimpegno, completato da sottotetto attualmente non accessibile. La botola di accesso (attualmente mancante) è posta nel disimpegno posto tra camera e cucina. L'appartamento è corredato da un terrazzo sul fronte sud e un balcone posto sul fronte nord con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse al piano seminterrato.

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

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi", con accesso dalla rampa carrabile sita in via Bornenghi n.17.

L'autorimessa è identificata al catasto al subalterno 38.

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

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi". La cantina è identificata al catasto al subalterno 42.

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

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

Il bene è costituito da un alloggio al piano secondo, senza finiture, con pavimentazione e rivestimenti al grezzo facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-1, scala A. L'alloggio è costituito da ingresso su soggiorno/cucina, camera e un bagno, completato da sottotetto attualmente non accessibile. La botola di accesso (attualmente mancante) è posta nel soggiorno/cucina. L'appartamento è corredato da un terrazzo sul fronte sud e un balcone posto sul fronte nord con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse al piano seminterrato.

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

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi". La cantina è identificata al catasto al subalterno 43.

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

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

Il bene è costituito da un alloggio al piano secondo, senza finiture, con pavimentazione e rivestimenti al grezzo facente parte del Condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n. 17-2, scala B. L'alloggio è costituito da ingresso su soggiorno/cucina, camera e un bagno, completato da sottotetto attualmente non accessibile. La botola di accesso (attualmente mancante) è posta nel soggiorno/cucina. L'appartamento è corredato da un terrazzo sul fronte sud e un balcone posto sul lato nord con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse al piano seminterrato.

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



BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGLI, 17-2, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi". La cantina è identificata al catasto al subalterno 44 di .

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) IN ZONA "A" AREA TORRENTE VIANA

Il bene è costituito da un terreno in zona "A" Area agricola , qualità prato posto nei pressi del Torrente Viana. E' identificato al catasto alla Partita: 6973 foglio 9 subalterno 47. Redditi: dominicale Euro 0,80, agrario Euro 0,59 Particella con qualità: prato di classe 2 Superficie: 135 m2

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) IN AREA TORRENTE VIANA NEI PRESSI DI VIA ANTONIO GROSSO

Il bene è sito in Rivara (TO) ed è costituito da un terreno con qualità prato irriguo in zona industriale di riordino posto in area Torrente Viana nei pressi di Via Antonio Grosso. E' identificato al catasto Partita: 5067 al foglio 9 subalterno 54. Redditi: dominicale Euro 35,21 agrario Euro 32,35. Particella con qualità: prato irriguo di classe 1 Superficie: 3.685 m2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI DAL N° 1 AL N° 18

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 come certificata nella relazione notarile non è risultata completa: si osserva che la detta certificazione notarile agli atti risulta incompleta per quanto riguarda le provenienze ventennali dei beni insistenti sull'attuale particella 1021 del fg. 6, la quale deriva dai precedenti mappali 69, 970, 972 e 974 del fg. 6.

Nella relazione notarile la provenienza ventennale è trattata solo con riferimento alla particella 970.

La scrivente pertanto ha provveduto a completare la ricerca delle trascrizioni relative ai mappali mancanti.

BENI DAL N° 19 AL N° 20 (TERRENI)

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per entrambi i terreni.

TITOLARITÀ

BENI DAL N° 1 AL N° 20

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente Società esecutata:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

P.IVA XXXXXXXXXX

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGLI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse sub. 1, alloggio sub. 21, vano scala B, Via Bornenghi, alloggio sub. 6. La cantina confina invece con il corridoio comune, con cantina al sub. 21, terrapieno e con il vano scala B.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, PIANO S1

La autorimessa sub 31 confina con: corsia di manovra, autorimessa sub. 35, corridoio comune, vano ascensore, autorimessa sub. 29.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PT

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 6, vano scala A, via Bornenghi, rampa di accesso autorimesse.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La autorimessa sub. 35 confina con: corsia di manovra, autorimessa sub. 36, corridoio comune, autorimessa sub. 33.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, cantina sub. 27, terrapieno, rampa di accesso garage.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PT

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 31, Via Bornenghi, scala A, alloggio sub. 5.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La autorimessa confina con: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, corridoio comune, autorimessa sub. 35.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, cantina sub.41, terrapieno, cantina sub. 27

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, SCALA A, PIANO 1

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 27, vano scala A, Via Bornenghi, affaccio su rampa accesso autorimesse.

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La autorimessa confina con: corsia di manovra, autorimessa sub. 38, corridoio comune, vano ascensore, autorimessa sub. 36.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, vano scala A, terrapieno, cantina sub. 40.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 14, vano scala A, Via Bornenghi, affaccio su rampa accesso autorimesse.

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La autorimessa confina con: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, corridoio comune, vano ascensore, autorimessa sub. 19.

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, cantina sub. 43, terrapieno, vano scala A

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 15, via Bornenghi, vano scala A, alloggio sub 13.

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, cantina sub. 44, terrapieno, cantina sub. 42.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

L'appartamento è posto alle coerenze: affaccio su corsia autorimesse (sub. 1), alloggio sub. 16, vano scala B, Via Bornenghi, alloggio sub. 14.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio comune, cantina sub. 25, terrapieno, cantina sub. 43.

BENE N° 19* - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Il terreno confina: a Nord con il torrente Viana, ad Est con la part. 48 e 49 e a Sud-Ovest con la part. 329.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATA A RIVARA (TO)

Il terreno confina: a Nord, con la part. 533, ad Est con le part. 581, 580 e 579, a Sud con le part. 99, 98 e 97 e ad Ovest con le part. 96 e 55.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	9,80 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	T
Giardino	24,00 mq	24,00 mq	0,18	4,32 mq	0,00 m	T
Cantina	4,50 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,97 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				51 mq		

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,70 mq	16,00 mq	0,6	9,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, SCALA A, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	PT
Balcone scoperto	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	T
Giardino	38,00 mq	38,00 mq	0,18	6,84 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,84 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				82,85 mq		

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,70 mq	16,00 mq	0,6	9,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,50 mq	6 mq	0,2	1,2 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,2 mq		

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, SCALA A, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	9,80 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	T
Giardino	24,00 mq	24,00 mq	0,18	4,32 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,77 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				49,75 mq		

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,60 mq	16,00 mq	0,6	9,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,70 mq	6 mq	0,2	1,2 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,2 mq		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				73,80 mq		

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,70 mq	16,00 mq	0,6	9,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,8 mq	5 mq	0,20	1 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1 mq		

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, SCALA A, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	2
Soffitta	63,80 mq	69,00 mq	0,33	22,77 mq	1,90 m	3
Totale superficie convenzionale:				96,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				96,55 mq		

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,70 mq	16,00 mq	0,6	9,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,15 mq	6 mq	0,2	1,2 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,2 mq		

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, SCALA A, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	44,10 mq	1	44,10 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,37 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	2
Soffitta	35,20 mq	44,10 mq	0,33	14,55mq	2,30 m	3
Totale superficie convenzionale:				61,67 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				61,70 mq		

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,10 mq	8 mq	0,20	1,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, SCALA A, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	44,10 mq.	1	44,10 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,37 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	2
Soffitta	35,20 mq	44,10 mq	0,33	14,55 mq	2,30 m	3
Totale superficie convenzionale:				61,67 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				61,70 mq		

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,1 mq	7 mq	0,2	1,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,40 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona "A": Area Agricola	135 mq	135 mq	1	135 mq		
Totale superficie convenzionale:				135 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona "IR05": Area industriale di riordino	3.685 mq	3.685 mq	1	3.685 mq		
Totale superficie convenzionale:				3.685 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Gli attuali identificativi catastali del bene, **Foglio 6 part. 1021 sub 31** derivano da VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) - Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28
 In seguito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2015, pratica TO0083451 in atti dal 18/02/2015 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49861.1/2015)
 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/02/2014, prot. n. TO0052531

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-2, PIANO S1

Gli attuali identificativi catastali **Foglio 6 part. 1021 sub. 33** derivano da COSTITUZIONE del 26/11/2009, pratica TO 0819037 in atti dal 26/11/2009 - COSTITUZIONE (n. 10949.1/2009) Foglio 6 Part. 1021 Sub. 17.
 In seguito con VARIAZIONE del 03/08/2011, pratica TO0563547 in atti dal 03/08/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 206941.1/2011) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 24.
 Successivamente con VARIAZIONE del 18/03/2013, pratica TO0105144 in atti dal 18/03/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 30207.1/2013) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 30.
 Infine con VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052532 in atti dal 17/02/2014 - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 33.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 5** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica TO0819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009)
 Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBIcata A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1/2, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 35** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009, pratica TO 0819037 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 10949.1/2009) Foglio 6 Part. 1021 Sub. 17.

In seguito con VARIAZIONE del 03/08/2011, pratica T00563547 in atti dal 03/08/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 206941.1/2011) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 24.

Successivamente con VARIAZIONE del 18/03/2013, pratica T00105144 in atti dal 18/03/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 30207.1/2013) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 30.

Quindi con VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica T00052532 in atti dal 17/02/2014 - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 34.

Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 35.

BENE N° 5 - CANTINA UBIcata A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 39**, deriva da:

VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica T00052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 39.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 6** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica T00819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009) Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBIcata A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 36** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009, pratica TO 0819037 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 10949.1/2009) Foglio 6 Part. 1021 Sub. 17.

In seguito con VARIAZIONE del 03/08/2011, pratica T00563547 in atti dal 03/08/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 206941.1/2011) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 24.

Successivamente con VARIAZIONE del 18/03/2013, pratica T00105144 in atti dal 18/03/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 30207.1/2013) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 30.

Quindi con VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica T00052532 in atti dal 17/02/2014 - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 34.

Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 36.

BENE N° 8 - CANTINA UBIcata A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 40**, deriva da:

VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica T00052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 40.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 9** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica TO0819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009) Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 37** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009, pratica TO 0819037 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 10949.1/2009) Foglio 6 Part. 1021 Sub. 17.

In seguito con VARIAZIONE del 03/08/2011, pratica TO0563547 in atti dal 03/08/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 206941.1/2011) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 24.

Successivamente con VARIAZIONE del 18/03/2013, pratica TO0105144 in atti dal 18/03/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 30207.1/2013) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 30.

Quindi con VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052532 in atti dal 17/02/2014 - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 34.

Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 37.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 41**, deriva da: VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 41

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 13** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica TO0819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009) Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 38** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009, pratica TO 0819037 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 10949.1/2009) Foglio 6 Part. 1021 Sub. 17.

In seguito con VARIAZIONE del 03/08/2011, pratica TO0563547 in atti dal 03/08/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 206941.1/2011) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 24.

Successivamente con VARIAZIONE del 18/03/2013, pratica TO0105144 in atti dal 18/03/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 30207.1/2013) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 30.

Quindi con VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052532 in atti dal 17/02/2014 - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Foglio 6 Particella 1021 Sub. 34.

Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 38.

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 42**, deriva da: VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e

28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 42

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 14** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica TO0819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009)
 Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 43**, deriva da: VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 43

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene è identificato al **Foglio 6 part. 1021 sub. 15** derivante da: COSTITUZIONE del 26/11/2009 pratica TO0819037 in atti del 26/11/2009 Costituzione (n.10949.1/2009)
 Dati di classamento: CATEGORIA F/4

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, PIANO S1

Al Catasto Fabbricati, l'attuale bene identificato al **Foglio 6 particella 1021 sub. 44**, deriva da: VARIAZIONE del 17/02/2014, pratica TO0052531, in atti dal 17/02/2014 FRAZIONAMENTO e FUSIONE - ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 45395.1/2014) Particelle soppresse: Foglio 6 part. 1021, sub. 7 e 28. Infine con VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO disposta dal G.E. del Tribunale di Ivrea nell'ambito del pignoramento r.g.e. n. 2020/22 in data 12/03/2025 veniva assegnato l'identificativo Foglio 6 part 1021 sub 44

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Al Catasto Terreni l'attuale bene è identificato al **Foglio 9 particella 47** derivante da impianto meccanografico del 01/03/1977

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Al Catasto Terreni l'attuale bene è identificato al **Foglio 9 particella 54** derivante da impianto meccanografico del 01/03/1977

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	31		A/2	2	3 vani	51 mq	263,39 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	33		C/6	2	15 mq	16 mq	59,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	5		F/4	-	-	82,85 mq	-	T	

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	35		C/6	2	14 mq	16 mq	55,67 €	S1	

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	39		C/2	U	5 mq	6 mq	7,75 €	S1	

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	6		F/4	-	-	49,75	-	T	





BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	36		C/6	2	14 mq	16 mq	55,67 €	S1	

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	40		C/2	U	5 mq	6 mq	7,75 €	S1	

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	9		F/4	-	-	73,80 mq	-	1	

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	37		C/6	2	14 mq	16 mq	55,67 €	S1	

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	41		C/2	U	4 mq	5 mq	6,20 €	S1	

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	13		F/4	-	-	96,55 mq	-	2-3	





BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	38		C/6	2	14 mq	16 mq	55,67 €	S1	

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	42		C/2	U	5 mq	6 mq	7,75 €	S1	

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	14		F/4	-	-	61,70 mq	-	2-3	

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	43		C/2	U	6 mq	8 mq	9,30 €	S1	

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	15		F/4	-	-	61,70 mq	-	2-3	

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1021	44		C2	U	6 mq	7 mq	9,30 €	S1	





BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) -

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Partita	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Superficie catastale
9	47	6973	0,80 €	0,59 €	prato	2	135 mq

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, PIANO S1

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Partita	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Superficie catastale
9	54	5067	35,21 €	32,35 €	Prato irrig	1	3.685 mq

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

L'appartamento è in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Buono stato conservativo

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

L'alloggio pur non finito è in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Il bene pur al rustico è in buono stato conservativo.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

L'alloggio al rustico è in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1





L'alloggio pur non finito è in buono stato conservativo.

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-1, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

L'alloggio pur non finito è in buono stato conservativo.

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-1, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

L'alloggio pur non finito è in buono stato conservativo.

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-1, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

L'alloggio pur al rustico è in buono stato conservativo.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-2, PIANO S1

Il bene pur al grezzo è in buono stato conservativo.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) - ZONA TORRENTE VIANA

Il terreno si trova nei pressi del Torrente Viana - incolto

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO) - NEI PRESSI DI VIA ANTONIO GROSSO IN ZONA TORRENTE VIANA

Il terreno si trova nei pressi di via Antonio Grosso in zona Torrente Viana e si presenta incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGHI N. 17-1, SCALA A, PT-S1

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, SCALA A, PT-S1

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, SCALA A, PIANO 1

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, SCALA A, P2-3

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, SCALA A, P2-3

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, P2-3

Le parti comuni sono rappresentate dal vialetto di ingresso, dalle scale, dall'ascensore, dal pianerottolo al piano e dal corridoio di accesso alle cantine.

BENI N° 2, 4, 7, 10, 13 - AUTORIMESSE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Le parti in comune sono: La rampa di accesso e la corsia di manovra fronte box.

BENI N° 5, 8, 11, 14, 16, 18 - CANTINE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

La parte in comune è rappresentata dal corridoio di accesso alle cantine.

BENI N° 19 E 20 - TERRENI UBICATI A RIVARA (TO)

I beni in questione non hanno parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI DA N° 1 A N° 18 - UBICATI A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1/2, SCALA A/B

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

BENI N° 19 E 20 - TERRENI UBICATI A RIVARA (TO)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CONDOMINIO

Tutti i beni oggetto di procedura - costituiti da n. 7 appartamenti, n. 7 cantine e n. 5 autorimesse - sono ubicati nel condominio "Bornenghi" sito in Rivara (TO), Via Bornenghi n.17, 17-1 e 17-2.

Il complesso è situato in un'area a sud del Comune di Rivara, non molto distante dal centro, a destinazione prevalentemente residenziale. Il complesso è stato realizzato tra il 2007 e il 2009, ed è formato da 12 alloggi su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'esposizione del fronte principale è a sud. Il fabbricato di 3 piani (quattro fuori terra) ha due scale di distribuzione esterne comprese di ascensori per 12 alloggi, con portoncini di ingresso in metallo protetti da tettuccio piano in c.a.

I muri perimetrali dei locali interrati sono in c.a., con solaio del piano interrato in lastre tipo Predalles e solai ai piani fuori terra in latero-cemento. Le murature perimetrali ed interne sono realizzate in laterizio con struttura in c.a. Le scale di distribuzione sono in c.a. con rivestimento in pietra grigia e le ringhiere a bacchette in ferro. Il tetto a doppia falda è in latero-cemento con copertura in tegole.

Le facciate sono intonacate e decorate in color giallo, i balconi sono realizzati in c.a. con ringhiere parte in muratura e parte in metallo a bacchette semplici e pavimento in simil cotto da esterno. Detti manufatti hanno suddivisione tra gli alloggi realizzata in vetro satinato con cornice metallica. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc di colore grigio chiaro.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Al piano rialzato a destra del pianerottolo si accede all'alloggio attualmente condotto in locazione.

Superato il portoncino d'ingresso si entra nell'alloggio che ha l'esposizione principale verso sud ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con balcone sul retro e marciapiede fronte giardino rivestiti in similcotto.

I pavimenti sono in piastrelle gres 30x30 cm. di colore beige chiaro, posate in diagonale con fughe scure, sia nel soggiorno, che in camera da letto. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle a mosaico di colore nero con fughe bianche, e fino ad un'altezza di 180 cm. Le pareti del living sono intonacate con tinta beige chiara, a tono con la pavimentazione. La camera da letto ha pareti di colore avorio. Tutti i soffitti sono bianchi. Il bagno ha una pavimentazione in piastrelle gres 15x15cm. di colore marroncino posate in diagonale e rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di 200 cm, realizzato in piastrelle in gres 20x40 di colore bianco-panna con due listelli di color marrone. I sanitari sono in ceramica bianca sono: water, bidè, lavello a colonna e doccia. Le porte interne sono tamburate e impiallacciate in legno chiaro. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V., impianto idrico predisposto sottotraccia, Il riscaldamento a metano è indipendente e allacciato a termosifoni in alluminio.

L'appartamento è dotato di un appezzamento di giardino esclusivo posto sul fronte dell'immobile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Alloggio con esposizione del fronte principale a sud.

L'alloggio, libero su tre lati è composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere e 1 bagno, presenta locali ancora al grezzo, senza pavimentazioni né rivestimenti.

E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V. Impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un appezzamento di giardino esclusivo posto sul fronte dell'immobile e camminamento perimetrale in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, che continua verso il lato ad ovest, e va a confluire nel balcone posto sul retro dell'alloggio con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Alloggio con esposizione del fronte principale a sud.

L'alloggio, non ancora del tutto ultimato, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con pavimentazioni in piastrelle di gres 25x25 cm. di colore beige chiaro con fughe scure, in soggiorno disimpegno e camera. Il bagno è piastrellato con gres 20x20 cm. di colore rosato con fughe bianche, e rivestimento a parete fino a 200 cm, con piastrelle chiare 15x15 cm. e greca floreale a 180 cm di altezza. E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera. Gli impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V e impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un appezzamento di giardino esclusivo posto sul fronte dell'immobile con marciapiede in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, con balcone con pavimentazione in piastrelle 15x15 cm. in simil cotto che affaccia sull'area di manovra delle autorimesse.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Alloggio con esposizione del fronte principale a sud. L'alloggio non ancora ultimato presenta locali ancora al grezzo, senza pavimentazioni né rivestimenti, composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, disimpegno e 1 bagno. E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera. Gli impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul fronte dell'immobile con pavimento in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, e un secondo balcone in camera con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse, sempre con pavimentazione in piastrelle 15x15 cm. in simil cotto.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2 - 3

Alloggio su due livelli con esposizione del fronte principale a sud. L'alloggio non ancora ultimato presenta locali ancora al grezzo, senza pavimentazioni né rivestimenti, composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere disimpegno e 1 bagno, ha un piano mansardato non abitabile ampio e luminoso dotato di 4 lucernari (attualmente manca il collegamento interno).

E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera. Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, Impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul fronte dell'immobile con pavimento in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, e un secondo balcone in camera con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse, sempre con pavimentazione in piastrelle 15x15 cm. in simil cotto.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2 - 3

Alloggio su due livelli con esposizione del fronte principale a sud. L'alloggio non ancora ultimato presenta locali ancora al grezzo, senza pavimentazioni né rivestimenti, composto da soggiorno (con angolo cottura) 1 camera, disimpegno e 1 bagno, con piano mansardato non abitabile ampio e luminoso dotato di 3 lucernari (attualmente manca il collegamento interno).

E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, Impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul fronte dell'immobile con pavimento in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, e un secondo balcone in camera con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse, sempre con pavimentazione in piastrelle 15x15 cm. in simil cotto.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2 - 3

Alloggio su due livelli con esposizione del fronte principale a sud. L'alloggio non ancora ultimato presenta locali ancora al grezzo, senza pavimentazioni né rivestimenti,

composto da soggiorno (con angolo cottura) 1 camera, disimpegno e 1 bagno, con piano mansardato non abitabile ampio e luminoso dotato di 3 lucernari (attualmente manca il collegamento interno).

E' provvisto di infissi esterni in legno con vetrocamera. Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, Impianto idrico predisposto sottotraccia con allacciamenti per i termosifoni in ogni camera. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul fronte dell'immobile con pavimento in piastrelle 15x15 cm. simil cotto di colore rosato, e un secondo balcone in camera con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse, sempre con pavimentazione in piastrelle 15x15 cm. in simil cotto.

BENI N° 2, 4, 7, 10, 13 - AUTORIMESSE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Fondamenta, muri perimetrali e solai delle autorimesse sono realizzati in c.a., i muri divisori sono in blocchi di cemento, mentre i portoni sono basculanti in lamiera zincata. L'impianto elettrico è predisposto.

BENI N° 5, 8, 11, 14, 16, 18 - CANTINE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Le cantine sono realizzate in c.a., i muri divisori sono in blocchi di cemento, mentre le porte a battente sono tamburate multiuso, con ante in doppia lamiera d'acciaio zincato. L'impianto elettrico è predisposto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2014
- Scadenza contratto: 28/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'immobile è locato al Sig. xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx, xx, il 11/01/1993).

C.F.: xxxxxxxxxxxx

Il contratto è stato registrato in data 10/03/2014 al n. 568 serie 3. La durata del contratto è di anni 4+4 dall'1/03/2014 sino al 28/02/2022, e ulteriore rinnovo fino al 28/02/2026. Nella locazione sono compresi l'alloggio censito al sub. 31 ed un box auto censito al sub. 33 (bene n. 2 nella presente perizia). Si tratta pertanto di contratto opponibile alla procedura esecutiva. Il canone di locazione risulta congruo come sotto specificato. La superficie commerciale dei beni oggetto di locazione (alloggio sub. 31 ed autorimessa sub. 33) è pari a 66 mq. Suddividendo il canone di 350,00 €/mq mensili per la detta superficie, si ottiene un valore unitario di 5,30 €/mq mensili. Osservando le tabelle OMI per il Comune di Rivara, i valori di locazione delle abitazioni civili risultano compresi tra 3,00 e 4,50 €/mq mensili. Il canone relativo all'unità immobiliare risulta di poco superiore ai valori di mercato, pertanto, non si tratta di canone vile.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2014
- Scadenza contratto: 28/02/2026

L'immobile è locato al Sig. xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx, xx, il 11/01/1993, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Il contratto è stato registrato in data 10/03/2014 al n. 568 serie 3. La durata del contratto è di anni 4+4 dall'1/03/2014 sino al 28/02/2022, e ulteriore rinnovo fino al 28/02/2026. Nella locazione sono compresi

l'alloggio censito al sub. 31 (bene n. 1 nella presente perizia) ed il box auto censito al sub. 33 (bene n. 2). Si tratta pertanto di contratto opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone pattuito rientra all'interno della locazione dell'appartamento, pertanto non si tratta di canone vile.

BENI N° 3, 6, 9, 12, 15, 17 - UBICATI A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1/2, SCALA A/B

Tutti gli appartamenti risultano liberi.

BENI N° 4, 7, 10, 13 - AUTORIMESSE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Tutti i beni in questione risultano liberi.

BENI N° 5, 8, 11, 14, 16, 18 - CANTINE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Tutti i beni in questione risultano liberi.

BENI N° 19, 20 - TERRENI UBICATI A RIVARA (TO) ZONA TORRENTE VIANA

I terreni risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-2, SCALA B, PT-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxx xxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Cuorgné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/04/2006	18949	11877

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
		Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Cuorgné	22/03/2006			39020	13686
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	11/04/2006			18949	11877

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394



Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/04/2006	18949	11877

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/04/2006	18949	11877

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686



	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/04/2006	18949	11877

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/07/2002	28565	19394
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/04/2006	18949	11877



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 10 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGLI, 17-1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGLI, 17-1, SCALA A, P2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 13 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, SCALA A, P2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 16 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, SCALA B, P2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2002 al 22/03/2006	PART. 970 xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxxxxx, TO, il 04/05/1959, C.F. xxxxxxxx) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxx	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Castellamonte	22/06/2002	101985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/07/2002	28565	19394	
Dal 22/03/2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Cuorné	22/03/2006	39020	13686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2006	18949	11877	



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 29/11/1999	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Rivara, C.F. xxxxxxxxxxxxx) Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxx	Trasformazione di Società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		xxxxxxxxxxx, Ivrea (TO)	29/11/1999	142067
		Registrazione	Data	Repertorio N°
		2124	14/12/1999	7720
		Voltura n. 34291.1/2005		
		Presso	Data	Pratica n.
Ivrea	17/10/2005	T00015419		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A RIVARA (TO)

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 27/11/2002	xxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Pratigione (TO) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx)	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		xxxxxxxxxxxxxxxx, Ivrea (TO)	27/11/2002	170008
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Torino 2	16/12/2002	36895.1/2002		

STORICO CATASTO TERRENI

Part. 1021 (palazzina)

- Fg. 6 part. 1021 (particella attuale) deriva da Frazionamento del 26/10/2009 Pratica n. T00724866 in atti dal 26/10/2009 (n. 724866.1/2009) - frazionamento della particella 970 Contestuale Tipo mappale del 26/10/2009 Pratica T00724866 in atti dal 26/10/2009 (n. 724866.1/2009)
- Foglio 6 part. 970 deriva da: Frazionamento del 15/02/2006 Pratica n. T00066561 in atti dal 15/02/2006 (n. 66561.1/2006) - frazionamento della particella 68
- Foglio 6 part. 68 deriva da: Impianto meccanografico del 01/03/1977

Gli intestatari sono:

- Part. 68 xxxxxxxxxxxx quota 1/1 (impianto del 1977) xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx dal 22/06/2002
- Part. 970 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx dal 22/03/2006 quota 1/1
- Part. 1021 xxxxxxxxxxxx quota 1/1





Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 3, 6, 9, 12, 15, 17 - UBICATI A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1/2, SCALA A/B



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

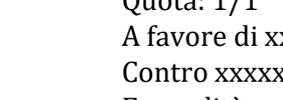
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 22/02/2007
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2171
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.800.000,00
Rogante: Notaio xxxxxxxxxxxx, Cuorné
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 41338
N° raccolta: 15188



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 06/12/2022
Reg. gen. 53602 - Reg. part. 39279
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente



BENI N° 2, 4, 7, 10, 13 - AUTORIMESSE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

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



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 22/02/2007
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2171
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00





A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.800.000,00
Rogante: Notaio xxxxxxxxxxxx, Cuorgné
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 41338
N° raccolta: 15188



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 06/12/2022
Reg. gen. 53602 - Reg. part. 39279
Quota: 1/1



A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente



BENI N° 5, 8, 11, 14, 16, 18 - CANTINE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Torino 2 il 22/02/2007
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2171
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.800.000,00
Rogante: Notaio xxxxxxxxxxxx, Cuorgné
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 41338
N° raccolta: 15188



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 06/12/2022
Reg. gen. 53602 - Reg. part. 39279
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente



BENI N° 19, 20 - TERRENI UBICATI A RIVARA (TO)

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





Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Torino 2 il 06/12/2022
 Reg. gen. 53602 - Reg. part. 39279
 Quota: 1/1
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Con riferimento alle formalità sopra indicate, occorrerà effettuare la cancellazione totale a seguito dell'aggiudicazione di ogni lotto.

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 19 E 20 - SUB. 47 E SUB 54 TERRENI UBICATI A RIVARA (TO) ZONA TORRENTE VIANA E VIA ANTONIO GROSSO ZONA TORRENTE VIANA

I terreni di cui agli estremi catastali riportati nella seguente tabella e siti nel Comune di Rivara, nel P.R.G.I. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio dell'U.M.A.C. n. 6 in data 27.03.2019, (all. 8) risultano così classificati:

Foglio	Mappale / i	Destinazione Urb. nel P.R.G.I.
9	47	Zona: "A": Area agricola
9	54	Zona: "IR05": Area industriale di riordino
Foglio	Mappale / i	Pericolosità morfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica
9	47-54	Classe I
Foglio	Mappale / i	Aree percorse dal Fuoco Legge 21.11.2000 n. 353
9	47-54	Non sono presenti vincoli di cui all'art. 10, comma 1 e 2, della Legge 21.11.2000 n. 353 e s.m.i.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17-1, SCALA B, PT-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

L'appartamento non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 2004/068, rilasciato in data 29/05/2006. Successivamente è stato concesso il Permesso di Costruire in variante n. 2007/077 del 13/12/2007 (all. 1). La data di inizio lavori risale al 5/06/2006.

Non risulta presentata la domanda di agibilità per il bene 1 in oggetto.

L'alloggio presenta una piccola difformità nel disimpegno che occorre regolarizzare presentando una Cila in sanatoria con un costo presunto di € 2000,00 comprensive di € 1000,00 per la sanzione. Per quanto concerne il bene n. 2, a seguito delle indagini effettuate, l'immobile risulta conforme al permesso di costruire in variante.

BENI N° 3, 6, 9, 12, 15, 17 - APPARTAMENTI UBICATI A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI, 17-1/2

Gli immobili non risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 2004/068, rilasciato in data 29/05/2006.

Successivamente è stato concesso il Permesso di Costruire in variante n. 2007/077 del 13/12/2007 (all. 1). La data di inizio lavori risale al 5/06/2006.

Il fine lavori dovrà essere presentato a seguito della finitura degli immobili, di conseguenza non risulta presentata la domanda di agibilità per il fabbricato in oggetto. Per quanto concerne i beni succitati, a seguito delle indagini effettuate, i beni 3 e 9 (sub.5 e sub. 9) sono dotati di un solo bagno e non di due bagni come da variante e presentano piccole difformità nei disimpegni, di conseguenza non risultano conformi al permesso di costruire in variante. Occorrerà pertanto presentare una Cila in sanatoria per la regolarizzazione con un costo presunto di € 2000,00 comprensive di € 1000,00 per la sanzione.

I beni 6, 12, 15 e 17 presentano piccole difformità nei disimpegni che tuttavia occorre regolarizzare presentando una Cila in sanatoria con un costo presunto di € 2000,00 comprensive di € 1000,00 per la sanzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'APE 2014 106512 0004 risulta scaduto in data 25/02/2024.
- Attualmente non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in variante.

BENI N° 4, 7, 10, 13 - AUTORIMESSE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 2004/068, rilasciato in data 29/05/2006.

Successivamente è stato concesso il Permesso di Costruire in variante n. 2007/077 del 13/12/2007 (all. 1).

Non risulta presentata la domanda di agibilità per il fabbricato in oggetto.

Per quanto concerne i beni succitati, a seguito delle indagini effettuate, risultano conformi al permesso di costruire in variante.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per questa tipologia di immobile non è richiesto il certificato energetico / APE.

BENI N° 5, 8, 11, 14, 16, 18 - CANTINE UBICATE A RIVARA (TO) - VIA BORNENGGHI N. 17, PIANO S1

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 2004/068, rilasciato in data 29/05/2006.

Successivamente è stato concesso il Permesso di Costruire in variante n. 2007/077 del 13/12/2007 (all. 1). Non risulta presentata la domanda di agibilità per il fabbricato in oggetto.

Per quanto concerne i succitati beni, a seguito delle indagini effettuate, gli immobili risultano conformi al permesso di costruire in variante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per questa tipologia di immobili non è richiesto il certificato energetico / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio "BORNENGGHI", situato a Rivara C.se (TO), via Bornenghi n.17/1-2 è costituito da n. 1 edificio elevato a 3 piani f.t. oltre a sottotetto e piano interrato.

La scrivente ha provveduto a reperire il Regolamento Condominiale, che allega alla presente relazione (all. 2). Nel detto regolamento non si rilevano particolari prescrizioni riguardanti i beni in oggetto.

Per quanto riguarda le spese condominiali, risulta:

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha effettuato versamenti relativi alla gestione consuntiva 2024 per € 542,52 con debito residuo di € 79,55.

La xxxxxxxxxxxxxxxx in relazione alla gestione consuntiva 2024 ha un debito residuo di € 2.104,45.

Le spese in preventivo per l'anno 2025 ammontano a:

- Sig. Gallagher a € 723,13

- Obert Costruzioni s.r.l. a € 2.040,76

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di agevolare l'alienazione dei beni, la scrivente ha inteso accorpere per quanto possibile i beni, associando una cantina agli alloggi liberi e per quanto possibile un box auto nella misura di quelli disponibili (due appartamenti ne rimarranno sprovvisti), mantenendo l'abbinamento fra appartamento, cantina ed autorimessa ove già presente.

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire agli immobili, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari, sia a Rivara che nei paesi limitrofi Forno C.se e Busano C.se.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI (all. 3) per il 2° semestre 2024 le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, comprendono quotazioni da 610,00 a 920,00 €/mq, poiché gli immobili si presentano al rustico il CTU detrae una percentuale pari al 25%, considerando quindi valori da 460,00 a 690,00 €/mq.

I valori forniti dalle agenzie immobiliari di zona (all. 4) per immobili di simile tipologia dotati di Box, ammontano a 619 €/mq; in considerazione che gli alloggi considerati sono al rustico, la scrivente detrae la percentuale sopra considerata, per un valore unitario medio di 465,00 €/mq.

Il CTU rileva di conseguenza che il più probabile valore di vendita degli alloggi al rustico nella zona considerata, dotati di box, pari a 465,00 €/mq, messi a confronto con il valore minimo OMI ridotto del 25% pari a 460,00 €/mq, ammonta a **460 €/mq**

Descrizione	Mq	Prezzo di vendita €	Valore unitario €/mq
Appartamento, Via Bornenghi, 5 Rivara (TO)	184	€ 149.000,00	€ 810,00
Appartamento, Via Busano, 32 Rivara (TO)	88	€ 44.000,00	€ 500,00
Appartamento, Via Castagneri, Forno C.se (TO)	50	€ 39.000,00	€ 780,00
Appartamento, Via Castagneri, Forno C.se (TO)	85	€ 39.000,00	€ 459,00
Appartamento, Via Leonardi, 17 Forno C.se (TO)	130	€ 93.000,00	€ 715,00
Appartamento, Via De Gasperi, 1 Forno C.se (TO)	65	€ 29.000,00	€ 446,00
Appartamento Via Circonvallazione, 10	85	€ 53.000,00	€ 623,00
Totale		€ 4.333 / 7 =	€ 619,00

Si è inteso inoltre assegnare valori diversi in aumento relativamente all'alloggio ultimato con stato conservativo normale, (sub 31) e in diminuzione per i due alloggi non dotati di box (sub 14 e sub 15).

Ciò premesso, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17-2, scala B, piano T-S1
 Il bene è costituito da un alloggio al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, facente parte del Condominio "Bornenghi" scala B.
 L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo giardino di pertinenza sul lato sud-ovest verso Via Bornenghi ed un balcone lato nord-est, affacciato sull'area di manovra delle autorimesse.
 Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 6, Part. 1021, Sub. 31, Categoria A/2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
- Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17, piano S1
 Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".
 Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 6, Part. 1021, Sub. 33, Categoria C/6.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17, scala B, piano T-S1	51 mq	600,00 €/mq	€ 30.600,00	100 %	€ 30.600,00
Bene N° 2 - Autorimessa Rivara (TO) - Via Bornenghi n. 17, piano S1	9,60 mq	600,00 €/mq	€ 5.760,00	100 %	€ 5.760,00
Valore di stima:					€ 36.360,00

Al fine di determinare il valore finale di stima, all'importo sopra indicato verranno applicate le seguenti detrazioni:



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in sanatoria	2.000,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale detrazioni	2.250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre la Cila in sanatoria ed il costo della redazione dell'APE :

€ 36.360,00 - € 2.250,00 = € 34.110,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 33.720,00 - 10% = € 30.699,00, arrotondato ad € 30.700,00.

Valore finale di stima: € 30.700,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 30.700,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano T- S1
Il bene è costituito da un alloggio al piano Terra, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 5, Categoria A/2.
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 35, Categoria C/6.
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 39, Categoria C/2.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala A, piano T	82,85 mq	460,00 €/mq	€ 38.111,00	100 %	€ 38.111,00
Bene N° 4 - Autorimessa Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	9,60 mq	460,00 €/mq	€ 4.416,00	100 %	€ 4.416,00
Bene N° 5 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1,20 mq	460,00 €/mq	€ 552,00	100 %	€ 552,00
Valore di stima:					€ 43.079,00

Al fine di determinare il valore finale di stima, all'importo sopra indicato verranno applicate le seguenti detrazioni:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina e box , aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	720,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.970,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina e del box, aggiornamento della mappa catastale oltre oneri di legge e la redazione APE:

€ 43.079,00 - € 2.970,00 = € 40.109,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 40.106,00 - 10% = € 36.098,00 arrotondato a € 36.000,00

Valore finale di stima: € 36.000,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 36.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A - Piano Terra - S1.
Il bene è costituito da un alloggio al piano terra, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 6, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 7** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1.
Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 36, Categoria C/6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 40, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala A, PT	49,75 mq	460,00 €/mq	€ 22.885,00	100 %	€ 22.885,00
Bene N° 7 - Garage Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	9,60 mq	460,00 €/mq	€ 4.416,00	100 %	€ 4.416,00
Bene N° 8 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1,20 mq	460,00 €/mq	€ 552,00	100 %	€ 552,00
Valore di stima:					€ 27.853,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina e box , aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	720,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.970,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina e del box, aggiornamento della mappa catastale oltre oneri di legge e la redazione APE:

€ 27.853,00 - € 2.970,00 = € 24.883,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 24.883,00 - 10% = € 22.394,70 arrotondato a € 22.400,00

Valore finale di stima: € 22.400,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 22.400,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, Piano 1
Il bene è costituito da un alloggio al piano Primo, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 9, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 10** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 37, Categoria C/6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 41, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala A, piano 1	73,80 mq	460,00 €/mq	€33.948,00	100 %	€33.948,00
Bene N° 10 - Garage Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	9,60 mq	460,00 €/mq	€ 4.416,00	100 %	€ 4.416,00
Bene N° 11 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1 mq	460,00 €/mq	€ 460,00	100 %	€ 460,00
Valore di stima:					€ 38.824,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina e box , aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	720,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.970,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina e del box, aggiornamento della mappa catastale oltre oneri di legge e la redazione APE:

€ 38.824,00 - € 2.970,00 = € 35.854,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 35.854,00 - 10% = € 32.268,60 arrotondato a € 32.300,00

Valore finale di stima: € 32.300,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 32.300,00

LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17-1, scala A, piano 2-3
Il bene è costituito da un alloggio al piano secondo e terzo, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 13, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 13** - Autorimessa ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 38, Categoria C/6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 42, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala A, piano 2-3	96,55 mq	460,00 €/mq	€ 44.413,00	100 %	€ 44.413,00
Bene N° 13 - Garage Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	9,60 mq	460,00 €/mq	€ 4.416,00	100 %	€ 4.416,00
Bene N° 14 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1,2 mq	460,00 €/mq	€ 552,00	100 %	€ 552,00
Valore di stima:					€ 49.381,00





Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina e box , aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	720,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.970,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina e del box, aggiornamento della mappa catastale oltre oneri di legge e la redazione APE:

€ 49.381,00 - € 2.970,00 = € 46.411,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 46.411,00 - 10% = € 41.769,90 arrotondato a € 41.800,00

Valore finale di stima: € 41.800,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 41.800,00

LOTTO 6

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17- piano 2 e 3
Il bene è costituito da un alloggio al secondo e terzo piano, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 14, Categoria A/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 16** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1021, Sub. 43, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala A, piano 2-3	61,70 mq	460,00 €/mq	€ 28.382,00	100 %	€ 28.382,00
Bene N° 16 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1,60 mq	460,00 €/mq	€ 736,00	100 %	€ 736,00
Valore di stima:					€ 29.118,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------





Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina, aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	361,25	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.611,25	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina , aggiornamento della mappa catastale oltre oneri di legge e la redazione APE:

€ 29.118,00 - € 2.611,25 = € 26.506,75

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 26.506,75 - 10% = € 23.856,07 arrotondato a € 23.800,00

Valore finale di stima: € 23.800,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 23.800,00



LOTTO 7

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17 piano 2-3
Il bene è costituito da un alloggio al secondo e terzo piano, facente parte del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1
Il bene è costituito da un locale cantina al piano seminterrato del Condominio "Bornenghi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1021, Sub. 44, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, scala B, piano 2-3	61,70 mq	460,00 €/mq	€ 28.382,00	100 %	€ 28.382,00
Bene N° 18 - Cantina Rivara (TO) - Via Bornenghi, 17, piano S1	1,40 mq	460,00 €/mq	€ 644,00	100 %	€ 644,00
Valore di stima:					€ 29.026,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Cila in Sanatoria	2000,00	€
Frazionamento cantina, aggiornamento mappa, diritti e quota oneri di legge	361,25	€
Redazione APE	250,00	€
Totale	2.611,25	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10 %	

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria, il frazionamento a catasto della cantina, l'aggiornamento della mappa catastale oltre agli oneri di legge e la redazione APE:

€ 29.026,00 - € 2.611,25 = € 26.414,75

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 26.414,75 - 10% = € 23.773,27 arrotondato a € 23.800,00

Valore finale di stima: € 23.800,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 23.800,00

LOTTO 8

Bene 19

Terreno agricolo Rivara (TO)

Catasto Terreni

Fig. 9 part.47 destinazione: prato - Cl.2 - Superficie are 1 ca 35, Reddito dominicale € 0,80, Reddito agrario € 0,59

Da ricerche effettuate il valore medio dei terreni di qualità prato, sito in Zona Agraria n.9 (ove si trova Rivara C.se) ammonta a € 19.558 per ettaro, in riferimento al quadro d'insieme dei valori agricoli medi, nelle singole regioni agrarie della città metropolitana di Torino, riferiti all'anno 2024. (all. 5)

Considerata l'ubicazione e la consistenza del terreno, limitrofa al torrente Viana, il CTU intende valutare il terreno come segue:

Stima € 1,5/mq. x 135mq

Totale € 202,50

Valore finale di stima: € 202,50

Bene 20

Catasto Terreni

Fig. 9 part. 54- destinazione: Area industriale di riordino - Cl.2 Superficie are 36 ca 85, Reddito dominicale € 35,21 - Reddito agrario € 32,35

A correzione di quanto riportato nella perizia depositata il giorno 08/04/2025 e a seguito di segnalazione del debitore, si rettifica quanto segue:

Il terreno è posto ad Ovest degli uffici della xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e per accedervi occorre transitare su un'area identificata nella particella 581, classificata come Ente Urbano di proprietà terzi.

Di conseguenza la particella 54 risulterebbe interclusa e raggiungibile solo percorrendo la via privata Quarelli, sempre ad ovest degli uffici xxxxxxxx, che da' accesso a tutti i mappali che si trovano nelle stesse condizioni del

detto mappale 54, collocati lungo il percorso di detta strada alla fine della quale è situato il terreno in oggetto (cfr. mappa 54 e 581 e vista aerea)".

Il Custode Giudiziario, Avv. Floriana, informata di detta circostanza, ha riferito alla scrivente che di detta interclusione e servitù di fatto sarà necessario darne notizia nell'avviso di vendita.

Per quanto concerne la valutazione del terreno, il CTU aveva ritenuto di portare in riduzione del 10% il valore per tale posizione oltre ad € 1.000,00 per eventuali costi relativi a scritture private per la detta servitù di fatto necessaria all'accesso al terreno.

Stima € 10/mq. x 3.685 mq.

Totale € 36.850,00

Detrazioni:

€ 36.850,00 - 1.000,00 = 35.850,00 -10% ----- per attuale accesso € 35.850,00 - 10% = € 32.265,00

Valore finale di stima: € 32.265,00 + 202,50 = € 32.467,50 arrotondato a € **32.500,00**

VALORE BASE D'ASTA

€ 32.500,00

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

Borgomasino, li 7/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Elisa D'Agostino

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Permesso di costruire in variante + inizio lavori
- 2) Regolamento di Condominio e situazione condominiale debitoria
- 3) Quotazioni OMI
- 4) Esempi Immobiliari
- 5) Quadro valori agricoli medi ad ettaro + planimetria terreni
- 6) Documentazione Fotografica
- 7) Frazionamento e documentazione catastale
- 8) CDU aggiornato
- 9) Visura ipotecaria aggiornata
- 10) Planimetrie stato di fatto
- 11) Atto di provenienza 22/03/2006