

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Antonio Bertot**, nell'Esecuzione Immobiliare **226/2025** del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

E per esso la sua mandataria

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott.ssa **Stefania FROJO** con subentro Dott.ssa **Giovanna DEBERNARDI**

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.829,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	23

All'udienza del 07/01/2026, il sottoscritto Geom. Bertot Antonio, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), email studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

In Castellamonte nel Condominio Residenza San Bernardo Casa 5, alloggio al piano terreno (1° ft.), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e portico, con annessa cantina al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Terreno attiguo all'alloggio (bene 1) e pertinenziale al medesimo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

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

Dall'esame della relazione del Notaio Niccolò Tiecco a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

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

Dall'esame della relazione del Notaio Niccolò Tiecco a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta al punto "9" dell'atto di provenienza (Notaio Ugo Presbitero Rep. 41853 del 29/05/2007), l'esecutata al momento dell'acquisto dichiarava di essere di "stato libero".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta al punto "9" dell'atto di provenienza (Notaio Ugo Presbitero Rep. 41853 del 29/05/2007), l'esecutata al momento dell'acquisto dichiarava di essere di "stato libero".

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Alloggio P.T.: l'U.I.U. F. 12 N. 950 sub. 4, l'atrio/vano scale e area verde condominiali, l'area verde esclusiva (Bene 2).

Cantina P. Int.: le cantine 64 e 62, il terrapieno dell'area verde condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'U.I.U. F. 12 N. 950 sub. 3 (bene 1), l'area condominiale (F. 12 mappali 885, 947,986.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,67 mq	57,51 mq	1	57,51 mq	2,68 m	Terreno
Portico	26,28 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	2,70 m	Terreno
Cantina	6,75 mq	7,90 mq	0,20	1,58 mq	2,27 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco con l'ausilio della planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno pertinenziale	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	41,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata estrapolata dalla visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	950	3		A2	1	3,00		232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 12 N. 950 su cui insiste l'U.I.U. de quo, al C.T. è accollonato a Partita 1 come "Ente Urbano" di are 1 e centiare 4 (mq 104).

CATASTO FABBRICATI

Pur essendo la planimetria catastale conforme allo stato di fatto, considerato che l'immobile non rispetta i dettami igienico-sanitari imposti dal D.M. 05/07/1975, per mancanza dell'antibagno (vedi capitolo REGOLARITA' EDILIZIA), la regolarizzazione con la formazione del medesimo, apporterà modifiche planimetriche e di consistenza, per cui sarà necessario presentare al Catasto Fabbricati debita denuncia di variazione con pratica DOCFA, planimetria aggiornata ed elaborato planimetrico, quest'ultimo alquanto laborioso da redigere vista l'attuale inesistenza e le varie U.I.U. presenti nel fabbricato.

Altresì, visto che alla cantina del piano interrato, si accede tramite parti comuni con altri alloggi della palazzina, la stessa secondo le vigenti disposizioni catastali, dovrà essere scorporata dall'abitazione, andando a creare un'U.I.U. a sé stante, con un suo subalterno.

Tale variazione, comprenderà l'indicazione delle superfici catastali e del piano interrato, ora non presenti in visura, l'aggiornamento dell'indirizzo (variazione toponomastica).

Il costo per tale pratica viene stimato sugli € 1.390,00 comprensivo degli oneri di legge, oltre ad € 210,00 di diritti catastali, per un totale di € 1.600,00.

L'immobile è retamente intestato all'esecutata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO
TERRENO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	951				Prato	1	ca 41	0,3 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

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

Il mappale F. 12 N. 951, corrisponde a quello compreso sia nel titolo di provenienza all'esecutata, sia nel titolo di provenienza alla dante causa della medesima.

Al C.T. lo stesso è retamente intestato all'esecutata.

Ad abundantiam sarebbe auspicabile, anche se di fatto non indispensabile, unire tale area all'appartamento a cui è di pertinenza, tramite debiti tipo mappale (al C.T.) e denuncia di variazione (al C.F.).

Quest'ultima potrebbe essere compresa nella pratica DOCFA necessitante per il bene 1.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO
TERRENO**

Al momento dei sopralluoghi, l'alloggio si presentava in notevole stato di trascuratezza, in quanto ingombro di materiali e suppelletili varie, il bagno praticamente inutilizzabile con lavandino pieno di acqua stagnante a causa dello scarico otturato.

Per essere normalmente proposto in vendita, necessita di corposi interventi di sgombero, sanificazione e pulizia.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO
TERRENO**

L'area de quo, attualmente incolta, è stata recentemente interessata dalla potatura di contenimento della siepe che ne circoscrive il confine.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, a tale riguardo riporta testualmente all'articolo 3:

"Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare compendiate le porzioni immobiliari in oggetto, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali compravenduti, quote emergenti dal vigente regolamento di condominio del complesso residenziale depositato con Verbale a rogito Notaio CALCAGNILE Candido di Torino in data 19 febbraio 1982, registrato a Torino il 10 marzo 1982 al n. 11144 che la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa ad osservare e farlo osservare."

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, a tale riguardo riporta testualmente all'articolo 3:

"Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare compendiate le porzioni immobiliari in oggetto, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali compravenduti, quote emergenti dal vigente regolamento di condominio del complesso residenziale depositato con Verbale a rogito Notaio CALCAGNILE Candido di Torino in data 19 febbraio 1982, registrato a Torino il 10 marzo 1982 al n. 11144 che la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa ad osservare e farlo osservare."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto. L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, a tale riguardo dice testualmente all'articolo 4:

"La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come gli immobili stessi vennero finora goduti e posseduti dalla parte venditrice e quali ad essa pervennero in virtù dell'atto di assegnazione a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo di Torino in data 30 giugno 1999 Repertorio n. 112.912/32.088 registrato a Torino il 12 luglio 1999 al n. 32505, trascritto in Ivrea il 19 luglio 1999;"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto. L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, a tale riguardo dice testualmente all'articolo 4:

"La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come gli immobili stessi vennero finora goduti e posseduti dalla parte venditrice e quali ad essa pervennero in virtù dell'atto di assegnazione a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo di Torino in data 30 giugno 1999 Repertorio n. 112.912/32.088 registrato a Torino il 12 luglio 1999 al n. 32505, trascritto in Ivrea il 19 luglio 1999".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'immobile fa parte di una palazzina ultimata all'incirca nell'anno 1999. Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituita da struttura portante ed orizzontamenti in laterocemento, muri contro terra (al piano interrato) in calcestruzzo, muri di tamponamento (fuori terra) in mattoni laterizi, tetto a due falde inclinate, con manto di copertura in tegole curve e cornicioni in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate a civile. L'alloggio presenta muri divisorii interni in mattoni con intonaco a "civile", pavimentazioni e rivestimenti in ceramica o simile. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio preverniciato e vetrate doppie standard (proprie dell'epoca), dotati di avvolgibili in pvc., il portoncino di ingresso (dal vano scale comune) è in legno impiallacciato, privo di blindatura. Il riscaldamento è assicurato da radiatori ad acqua calda alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nel portico esterno, e così pure l'acqua calda sanitaria. Il servizio igienico comprende lavandino, vasca da bagno, bidet e w.c. a sedere.

La cantina al piano interrato ha pareti e soffitto privi di intonaco, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico esterno; porta di accesso in metallo. La palazzina risulta allacciata a tutti i servizi (reti elettrica, acquedottistica, del gas metano e fognaria).

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'area de quo si può configurare come prato, attualmente incolto.

La stessa è circondata a tre lati da siepe di Thuja, sempreverde con crescita vigorosa che necessita di frequenti interventi manutentivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'immobile risulta libero

Di fatto l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Il G.E con provvedimento del 25/03/2026 ne ha disposto la relativa liberazione entro il 5 giugno 2026.

Il tutto riportato nella 3° Relazione del Custode Giudiziario Dott.ssa Maurizia MUSSATTI del 08/05/2026.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'immobile risulta libero

Di fatto l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Il G.E con provvedimento del 25/03/2026 ne ha disposto la relativa liberazione entro il 5 giugno 2026.

Il tutto riportato nella 3° Relazione del Custode Giudiziario Dott.ssa Maurizia MUSSATTI del 08/05/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Assegnazione Ai Soci Ai Sensi Della Legge 27/12/1997 N. 449			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCARABOSIO Aldo	30/06/1999	112912	32088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	19/07/1999	5536	4227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRESBITERO Ugo	29/05/2007	41853	15613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	21/06/2007	5956	3980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuorgnè	20/06/2007	1091	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Fino al 29/05/1999 era di proprietà della Società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Assegnazione Ai Soci Ai Sensi Della Legge 27/12/1997 N. 449			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCARABOSIO Aldo	30/06/1999	112912	32088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	19/07/1999	5536	4227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007	**** Omissis ****	Torino	12/07/1999	32505	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRESBITERO Ugo	29/05/2007	41853	15613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	21/06/2007	5956	3980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuornè	20/06/2007	1091	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta variata.

Fino al 29/05/1999 era di proprietà della Società **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ivrea il 21/06/2007

Reg. gen. 5957 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.000,00

Rogante: PRESBITERO Ugo

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 41854

N° raccolta: 15614

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 20/11/2025

Reg. gen. 9227 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO
TERRENO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ivrea il 21/06/2007

Reg. gen. 5957 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.000,00

Rogante: PRESBITERO Ugo

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 41854

N° raccolta: 15614

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 20/11/2025

Reg. gen. 9227 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO
TERRENO**

La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico (Variante Generale N. 3 al P.R.G.C. approvata con Delib. G.R. n. 52-7313 del 30/07/2018), si trova all'interno della zona denominata AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA - RE65 (art. 29 delle N.D.A.), e fa parte degli AMBITI VINCOLATI (Art. 142 D.LGS 42/04).

Trattasi di Area di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa, con finalità di

conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

Le destinazioni ammesse: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, servizio pubblico.

Nel PAI ricade in CLASSE IIB (Art. 15 delle N.D.A.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati all'Art. 29 delle Norme di Attuazione, che si allega alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale nel P.R.G.C. medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Castellamonte.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Il terreno de quo, come indicato nell'allegato C.D.U., nel vigente strumento urbanistico (Variante Generale N. 3 al P.R.G.C. approvata con Delib. G.R. n. 52-7313 del 30/07/2018), si trova all'interno della zona denominata AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA - RE65 (art. 29 delle N.D.A.), e fa parte degli AMBITI VINCOLATI (Art. 142 D.LGS 42/04).

Trattasi di Area di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa, con finalità di conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

Le destinazioni ammesse: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, servizio pubblico.

Nel PAI ricade in CLASSE IIB (Art. 15 delle N.D.A.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati all'Art. 29 delle Norme di Attuazione, che si allega alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale nel P.R.G.C. medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Castellamonte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'immobile 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Previa richiesta di accesso agli atti del 25/02/2026 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale il 18/05/2026 ed il 28/05/2026, per la consultazione delle varie pratiche edilizie reperite dal predetto Ufficio, riferite sia al complesso immobiliare, tra cui la palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, che consistono:

> TITOLI EDILIZI STRETTAMENTE CONNESSI ALLA PALAZZINA N. 5 COMPREDENTE L'U.I.U. ESECUITATA.

1) Licenza edilizia n. 457/1973 rilasciata dal Comune di Castellamonte il 27/12/1973, per "la nuova costruzione di un complesso residenziale fra le strade com.li del Maglio Antica e di S. Bernardo".

2) Licenza edilizia n. 363/1974 rilasciata dal Comune di Castellamonte il 30/12/1974, per "l'esecuzione di varianti alla licenza edilizia n° 457/1973 rilasciata il 27/12/1973 e relativa alla costruzione di un complesso residenziale fra le strade com.li del Maglio Antica e di S. Bernardo".

3) Comunicazione di inizio attività edilizia (art. 4 comma 7 Legge 04/12/1993 n. 493 e s.m.i.) n. 490/97 (Prot. 3280 del 03/12/1997, riferita ai fabbricati 4 e 5, che prevede in sintesi la reinstallazione, nei vani in corsa ascensore preesistenti, dei relativi impianti e motore da posizionare nel vano macchine al piano seminterrato, previa apertura derivanti porta ascensori mediante la demolizione dei tramezzi di chiusura abusivamente realizzati e condonati ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85, con pratica Prot. n. 6407 del 28/06/1996.

4) Dichiarazione di Abitabilità (senza numero) del 14/04/1999, attinente le unità abitative comprese nella palazzina in Via Cesare Battisti n.ri civ. 18 e 20 ((fabbricati 4 e 5) di cui quest'ultima comprendente l'U.I.U. de quo. In tale documento si fa riferimento tra l'altro al certificato di collaudo delle strutture in C.A. rilasciato dall'Ing. ALVIGINI Pier Lorenzo di Torino il 01/02/1996.

ALTRI TITOLI EDILIZI ATTINENTI AL COMPENDIO IMMOBILIARE.

5) Concessione Edilizia n. 130/1981 del 12/10/1981.

6) Concessione Edilizia per la conservazione di opere abusive effettuate in difformità all'originario progetto in data 23/03/1996 n. 44.

7) Concessione Edilizia n. 118 del 13/08/1996 per l'esecuzione opere di completamento dei box di pertinenza del fabbricato n° 6 - complesso S. Bernardo.

8) Concessione Edilizia per opere di completamento dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in data 13/08/1996 n. 120.

RAFFRONTO TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO

Dalla comparazione degli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi di cui ai punti 1 - 2 - 3, con quanto rilevato, si denota la conformità dell'U.I.U. ai medesimi, l'unica pecca è che sia nei progetti, sia nello stato di fatto, il bagno comunica direttamente con il soggiorno/cottura, per cui l'immobile non è conforme sotto il profilo igienico-sanitario, non rispettando i parametri di cui al D.M. 05/07/1975 e le antesignane Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896 (art. 71), irregolarità non sanabile dall'abitabilità rilasciata.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Per regolarizzare la situazione e ripristinare la piena conformità urbanistico-edilizia, è necessario procedere alla formazione di debito disimpegno, facilmente ricavabile nello spazio adiacente la porta del bagno e quella della camera, tramite l'innalzamento di una parete divisoria in cartongesso o materiale similare, di c.a mq 4,60, provvista di porta in legno tamburato o materiali plastici, del costo preventivato in € 1.500,00 comprensivo di I.V.A.

Sotto il profilo urbanistico occorrerà presentare preventivamente al Comune di Castellamonte comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. art. 6-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

A lavori ultimati sarà opportuno redigere e trasmettere al Comune di Castellamonte, debita segnalazione certificata per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. di cui sopra, corredata dalle certificazioni di rito.

Le anzidette procedure edilizie del costo stimato di € 2.100,00 comprensivo di diritti di segreteria ed oneri di legge, saranno tassativamente da concordare con il tecnico comunale. Il totale dei costi stimati per tale regolarizzazione igienico-sanitaria, ammonta a c.a € 3.600,00.

Sotto il profilo catastale, visto che il nuovo disimpegno modificherà la relativa planimetria e la consistenza, sarà necessario presentare al Catasto Fabbricati debita denuncia di variazione, come precisato nel capitolo "DATI CATASTALI" del bene medesimo, ove sono stimati anche i relativi costi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area è pertinenziale al bene 1.

I bordi della stessa sono circoscritti a tre lati da una siepe, per cui non esistono opere necessitanti di titoli edilizi.

L'immobile per sua natura non necessita di certificazioni di conformità alcuna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 625,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.250,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuorgnè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, all'articolo 3 riporta gli estremi del regolamento del complesso residenziale "depositato con Verbale a rogito Notaio CALCAGNILE Candido di Torino in data 19 febbraio 1982, registrato a Torino il 10 marzo 1982 al n. 11144".

Tale regolamento prodotto dall'Amministratore su richiesta dello scrivente, è stato trascritto ad Ivrea il 16/03/1982 ai n.ri 1958/1731.

Le pertinenti quote millesimali dell'immobile, individuato in tale documento con il n.ro 63 casa 5, sono dettagliatamente indicate nelle varie tabelle in calce al documento medesimo.

Lo stabile "Condominio RESIDENZA SAN BERNARDO CASA 5" è amministrato dallo Studio Santoro, corrente in Castellamonte, E-mail <r.studiosantoro@gmail.com>, tel. 0124 513553.

Per quanto prodotto dall'amministratore, situazione versamenti ed E-mail del 27/02/2026, l'esecutata deve al condominio in ordine alle gestioni 2025 e 2026 la somma di € 1.150,46.

Nella E-mail di cui sopra, lo stesso afferma che "Attualmente non ci sono lavori straordinari in corso che riguardino il condominio".

Sarà comunque opportuno, viste le disposizioni di cui alla Legge N. 132 del 06/08/2015, l'aggiornamento di tali dati economici, prima di procedere alla vendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, Repertorio n. 41.853/15.613 del 29/05/2007, all'articolo 3 riporta gli estremi del regolamento del complesso residenziale "depositato con Verbale a rogito Notaio CALCAGNILE Candido di Torino in data 19 febbraio 1982, registrato a Torino il 10 marzo 1982 al n. 11144".

Tale regolamento prodotto dall'Amministratore su richiesta dello scrivente, è stato trascritto ad Ivrea il 16/03/1982 ai n.ri 1958/1731.

Le pertinenti quote millesimali dell'immobile, individuato in tale documento con il n.ro 63 casa 5, sono dettagliatamente indicate nelle varie tabelle in calce al documento medesimo.

Lo stabile "Condominio RESIDENZA SAN BERNARDO CASA 5" è amministrato dallo Studio Santoro, corrente in Castellamonte, E-mail <r.studiosantoro@gmail.com>, tel. 0124 513553.

In merito alle spese condominiali, si rimanda capitolo VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI del bene 1, a cui il terreno de quo è strettamente pertinenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
In Castellamonte nel Condominio Residenza San Bernardo Casa 5, alloggio al piano terreno (1° f.t.), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e portico, con annessa cantina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 950, Sub. 3, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 44.200,00

Occorre considerare come l'alloggio pur essendo catastalmente classato come "civile" (Cat. A/2), di fatto sia di "tipo economico".

VALORI REPERITI DA RICERCHE DI MERCATO:

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025), per Castellamonte centrale, per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale - riporta un valore medio € 675,00/mq.

b) Borsino immobiliare per appartamenti in stabili di seconda fascia, di qualità nella media di zona - valore medio € 726,00/mq.

c) Atto di vendita alloggio adiacente a quello esecutato, di pari consistenza e rendita, Rogito Notaio Cesare BIONDO del 29/12/2023 Repertorio 17316/13775 - valore € 456,00/mq.

d) Atto di vendita alloggio al piano terzo della palazzina medesima, di pari categoria catastale, Rogito Notaio Maurizia BERTONCINO del 29/02/2024 Repertorio 5136/4600 - prezzo € 794/mq, da abbattere di c.a il 10% in quanto il nostro immobile è al piano terreno, ricavando un valore di € 715/mq.

e) Operatori immobiliari locali - valore € 700,00/mq.

> Media dei suddetti valori € 654,40.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente

ritiene equo attribuire all'immobile il valore di € 650,00/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
Terreno attiguo all'alloggio (bene 1) e pertinenziale al medesimo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 951, Qualità Prato Valore di stima del bene: € 2.665,00
Considerato che trattasi di area pertinenziale al bene 1, vista la sua ridotta estensione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equa l'applicazione del coefficiente del 10 % sul valore unitario dell'alloggio, ricavando l'importo di € 65,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	68,00 mq	650,00 €/mq	€ 44.200,00	100,00%	€ 44.200,00
Bene N° 2 - Terreno Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno	41,00 mq	65,00 €/mq	€ 2.665,00	100,00%	€ 2.665,00
Valore di stima:					€ 46.865,00

Valore di stima: € 46.865,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario di c.a il 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	4.685,00	€
Oneri per regolarizzazione igienico-edilizia	3.600,00	€
Oneri per regolarizzazione catastale	1.600,00	€
Spese condominiali insolute	1.150,00	€

Valore finale di stima: € 35.829,00

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo, come precisato nei capitoli relativi a "STIMA / FORMAZIONE LOTTI".

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.

Colleretto Castelnuovo, li 01/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA NT. UGO PRESBITERO 29/05/2007
- ✓ N° 3 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - LICE. EDILIZIA 457/1973
- ✓ N° 6 Altri allegati - LIC. EDILIZIA 363/1974
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONC. EDIL. 118/96
- ✓ N° 8 Altri allegati - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 490/97
- ✓ N° 9 Altri allegati - AGIBILITA'
- ✓ N° 10 Altri allegati - C.D.U.
- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 12 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ N° 13 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 14 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
In Castellamonte nel Condominio Residenza San Bernardo Casa 5, alloggio al piano terreno (1° f.t.), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e portico, con annessa cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 950, Sub. 3, Categoria A2
Destinazione urbanistica: La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico (Variante Generale N. 3 al P.R.G.C. approvata con Delib. G.R. n. 52-7313 del 30/07/2018), si trova all'interno della zona denominata AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA - RE65 (art. 29 delle N.D.A.), e fa parte degli AMBITI VINCOLATI (Art. 142 D.LGS 42/04). Trattasi di Area di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa, con finalità di conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti. Le destinazioni ammesse: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, servizio pubblico. Nel PAI ricade in CLASSE IIB (Art. 15 delle N.D.A.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati all'Art. 29 delle Norme di Attuazione, che si allega alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale nel P.R.G.C. medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Castellamonte.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno
Terreno attiguo all'alloggio (bene 1) e pertinenziale al medesimo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 951, Qualità Prato
Destinazione urbanistica: Il terreno de quo, come indicato nell'allegato C.D.U., nel vigente strumento urbanistico (Variante Generale N. 3 al P.R.G.C. approvata con Delib. G.R. n. 52-7313 del 30/07/2018), si trova all'interno della zona denominata AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA - RE65 (art. 29 delle N.D.A.), e fa parte degli AMBITI VINCOLATI (Art. 142 D.LGS 42/04). Trattasi di Area di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa, con finalità di conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti. Le destinazioni ammesse: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, servizio pubblico. Nel PAI ricade in CLASSE IIB (Art. 15 delle N.D.A.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati all'Art. 29 delle Norme di Attuazione, che si allega alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale nel P.R.G.C. medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Castellamonte.

Prezzo base d'asta: € 35.829,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.829,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 950, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi, l'alloggio si presentava in notevole stato di trascuratezza, in quanto ingombro di materiali e suppelletili varie, il bagno praticamente inutilizzabile con lavandino pieno di acqua stagnante a causa dello scarico otturato. Per essere normalmente proposto in vendita, necessita di corposi interventi di sgombero, sanificazione e pulizia.		
Descrizione:	In Castellamonte nel Condominio Residenza San Bernardo Casa 5, alloggio al piano terreno (1° ft.), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e portico, con annessa cantina al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - Via Cesare Battisti 20, piano Terreno		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 951, Qualità Prato	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	L'area de quo, attualmente incolta, è stata recentemente interessata dalla potatura di contenimento della siepe che ne circoscrive il confine.		
Descrizione:	Terreno attiguo all'alloggio (bene 1) e pertinenziale al medesimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ivrea il 21/06/2007
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 1305
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: PRESBITERO Ugo
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 41854
N° raccolta: 15614

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - VIA CESARE BATTISTI 20, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ivrea il 21/06/2007
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 1305
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: PRESBITERO Ugo
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 41854
N° raccolta: 15614