

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.993,75	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al:

NCEU:

F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57;

comprende:

Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante.

Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale.

Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso.

Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette.

F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76;

comprende:

Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali.

Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto

fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento.

Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al:

NCEU:

F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende:

Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante.

Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale.

Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso.

Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette.

F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende:

Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali.

Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento.

Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n.6), distinto al:

NCEU:

F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57;

Alle coerenze: Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a tre lati, F. 17 n. 229.

F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n.6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, 339, RC. €. 188,76;

In unico corpo.

Alle coerenze: Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a quattro lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n.6), distinto al:

NCEU:

F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57;

Alle coerenze: Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a tre lati, F. 17 n. 229.

F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n.6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, 339, RC. €. 188,76;

In unico corpo.

Alle coerenze: Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a quattro lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	235,15 mq	305,00 mq	1	305,00 mq	4,00 m	T - 1°
locali sgombero	76,60 mq	99,30 mq	0,25	24,82 mq	2,40 m	S1
Portico vetrato	59,80 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	0,00 m	T
Balconi	4,80 mq	4,80 mq	0,5	2,40 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				362,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	79,90 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,65 m	S1
portico amovibile	41,50 mq	41,50 mq	0,60	24,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2004 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Superficie catastale 340 mq Rendita € 1.359,57 Piano S1-T-1°
Dal 08/10/2004 al 08/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5

		Superficie catastale 340 mq Rendita € 1.359,57 Piano S1-T-1°
Dal 09/05/2009 al 18/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Superficie catastale 340 mq Rendita € 1.359,57 Piano S1-T-1°

A catasto risulta rettamente intestato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2004 al 08/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 85 Superficie catastale 90 mq Rendita € 188,76 Piano S1
Dal 09/05/2009 al 18/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 85 Superficie catastale 90 mq Rendita € 188,76 Piano S1

A catasto risulta rettamente intestato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	236	3		A2	3	13,5	340 mq	1359,57 €	S1-T-1°	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	236	4		C6	2	85	90 mq	188,76 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

In unico corpo non in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

In unico corpo non in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è vuoto tranne che l'alloggio al piano primo che è occupato dai famigliari dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è vuoto tranne che l'alloggio al piano primo che è occupato dai famigliari dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Provenienza e cronistoria del ventennio:

CASALBORGONE NCEU F. 17 n. 236 SUB. 3 - 4

- Atto Notaio Forni Antonio rep. 74216/29057 dello 05/10/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 49671/32491 il 20/10/2004, acquisto intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.
- Atto Notaio Lobetti Bodoni Federico rep. 22076/9106 dello 08/05/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 25119/16266 lo 05/06/2009, acquisto intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1. Provenienza e cronistoria del ventennio:

CASALBORGONE NCEU F. 17 n. 236 SUB. 3 - 4

- Atto Notaio Forni Antonio rep. 74216/29057 dello 05/10/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 49671/32491 il 20/10/2004, acquisto intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.
- Atto Notaio Lobetti Bodoni Federico rep. 22076/9106 dello 08/05/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 25119/16266 lo 05/06/2009, acquisto intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 05/06/2009

Reg. gen. 25121 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 260.000,00

Percentuale interessi: 5,15 %

Rogante: Lobetti Bodoni Federico

Data: 08/05/2009

N° repertorio: 22077

N° raccolta: 9107

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Torino 2 il 20/10/2009

Reg. gen. 44926 - Reg. part. 28695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 20/03/2025

Reg. gen. 11178 - Reg. part. 8365

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per l'Ipoteca Volontaria sono di €. 35,00.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 05/06/2009

Reg. gen. 25121 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00
Percentuale interessi: 5,15 %
Rogante: Lobetti Bodoni Federico
Data: 08/05/2009
N° repertorio: 22077
N° raccolta: 9107

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Torino 2 il 20/10/2009
Reg. gen. 44926 - Reg. part. 28695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 20/03/2025
Reg. gen. 11178 - Reg. part. 8365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per l'Ipoteca Volontaria sono di €. 35,00.

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale (variante parziale n.3) è "ZONA AGRICOLA - AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO classe IIb2a".

Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto:

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda)

residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq.

Art. 12 bis capo A

DESTINAZIONI D'USO

Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a)

Classe IIb

Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto.

Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASSETTO NEI VERSANTI COLLINARI

Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati.

Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

RIASSUMENDO:

Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina - dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa.

Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate.

Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria).

La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale (variante parziale n.3) è "ZONA AGRICOLA - AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO classe IIb2a".

Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto:

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa

le destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq.

Art. 12 bis capo A

DESTINAZIONI D'USO

Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a)

Classe IIb

Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto.

Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASSETTO NEI VERSANTI COLLINARI

Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati.

Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

RIASSUMENDO:

Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina - dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa.

Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate.

Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria).

La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

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

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore al 1967.

Esiste permesso di costruire in Sanatoria in data 16/08/2005 n. 5/2005.

Ci sono delle opere non conformi alla sanatoria presentata che consistono in:

L'autorimessa più alta rispetto a quanto indicato in sanatoria, è stata adibita a cucina e dispensa, è da ripristinare come unico locale adibito ad autorimessa e sono da risolvere le infiltrazioni di acqua provenienti dalle pareti esterne.

Esiste esternamente una tettoia realizzata con struttura in legno fissata a terra con viti che quindi può essere considerata amovibile.

Per quanto riguarda la parte abitativa ci sono delle suddivisioni interne variate rispetto alla sanatoria presentata comunque sanabili. Per quanto riguarda il portico esterno all'abitazione, che è stato chiuso con vetrate e realizzato con dimensioni superiori a quelle indicate nella pratica di sanatoria, sarà da ridimensionare in base a quanto sanato e andrà lasciato aperto.

Occorrerà presentare una sanatoria per le suddivisioni interne variate con un costo per il comune di €. 2.000,00, la variazione catastale con l'inserimento del portico ridimensionato in base alla sanatoria precedente e le variazioni interne, con un costo comprensivo del tecnico che eseguirà la pratica di €. 2.500,00 oltre Iva ed oneri di legge.

Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto:

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq.

Art. 12 bis capo A

DESTINAZIONI D'USO

Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a)

Classe IIb

Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto.

Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASETTO NEI VERSANTI COLLINARI

Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati.

Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

RIASSUMENDO:

Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina - dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa.

Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate.

Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria).

La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

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

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore al 1967.

Esiste permesso di costruire in Sanatoria in data 16/08/2005 n. 5/2005.

Ci sono delle opere non conformi alla sanatoria presentata che consistono in:

L'autorimessa più alta rispetto a quanto indicato in sanatoria, è stata adibita a cucina e dispensa, è da ripristinare come unico locale adibito ad autorimessa e sono da risolvere le infiltrazioni di acqua provenienti dalle pareti esterne.

Esiste esternamente una tettoia realizzata con struttura in legno fissata a terra con viti che quindi può essere considerata amovibile.

Per quanto riguarda la parte abitativa ci sono delle suddivisioni interne variate rispetto alla sanatoria presentata comunque sanabili. Per quanto riguarda il portico esterno all'abitazione, che è stato chiuso con vetrate e realizzato con dimensioni superiori a quelle indicate nella pratica di sanatoria, sarà da ridimensionare in base a quanto sanato e andrà lasciato aperto.

Occorrerà presentare una sanatoria per le suddivisioni interne variate con un costo per il comune di €. 2.000,00, la variazione catastale con l'inserimento del portico ridimensionato in base alla sanatoria precedente e le variazioni interne, con un costo comprensivo del tecnico che eseguirà la pratica di €. 2.500,00 oltre Iva ed oneri di legge.

Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto:

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq.

Art. 12 bis capo A

DESTINAZIONI D'USO

Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIIb2a)

Classe IIIb

Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La Classe IIIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto.

Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASSETTO NEI VERSANTI COLLINARI

Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati.

Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

RIASSUMENDO:

Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina - dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa.

Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate.

Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria).

La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

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

Formalità, vincoli ed oneri:

Dalle ricerche esistono i seguenti vincoli:

* Nota del 20/10/2009 Reg. Gen. 44926 Reg. Part. 28695

ATTO TRA VIVI

Derivante da COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Notaio **** Omissis ****

repertorio 22164/9167 del 24/09/2009

A favore dell'esecutato e della moglie

Contro l'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

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

Formalità, vincoli ed oneri:

Dalle ricerche esistono i seguenti vincoli:

* Nota del 20/10/2009 Reg. Gen. 44926 Reg. Part. 28695

ATTO TRA VIVI

Derivante da COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Notaio **** Omissis ****

repertorio 22164/9167 del 24/09/2009

A favore dell'esecutato e della moglie

Contro l'esecutato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 181.110,00

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.

I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 20% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 15% è stato applicato in quanto il fabbricato presenta delle irregolarità e infiltrazioni di acqua.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340,

totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 40.215,00

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.

I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 20% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 15% è stato applicato in quanto il fabbricato presenta delle irregolarità e infiltrazioni di acqua.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°	362,22 mq	500,00 €/mq	€ 181.110,00	100,00%	€ 181.110,00
Bene N° 2 - Garage Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano	114,90 mq	350,00 €/mq	€ 40.215,00	100,00%	€ 40.215,00

S1				
Valore di stima:				€ 221.325,00

Valore di stima: € 221.325,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 165.993,75

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

Cuorgnè, li 07/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato contestuale di stato di famiglia, residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - n. 2 planimetrie della sanatoria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale (variante parziale n.3) è "ZONA AGRICOLA - AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO classe IIb2a". Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto: Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq. Art. 12 bis capo A DESTINAZIONI D'USO Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le

relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a) Classe IIb Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto. Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASSETTO NEI VERSANTI COLLINARI Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati. Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

RIASSUMENDO: Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina – dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa. Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate. Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria). La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con

pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale (variante parziale n.3) è "ZONA AGRICOLA - AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO classe IIb2a". Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto: Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq. Art. 12 bis capo A DESTINAZIONI D'USO Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza, le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese. AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a) Classe IIb Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto. Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento. INTERVENTI DI RIASSETTO NEI VERSANTI COLLINARI Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati. Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. RIASSUMENDO: Per quanto riguarda l'autorimessa adibita a cucina - dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa. Per quanto riguarda il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico, come dalle disposizioni sopra indicate. Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e

quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria. (si allegano due piante della sanatoria). La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

Prezzo base d'asta: € 165.993,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.993,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	362,22 mq
Stato conservativo:	In unico corpo non in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casalborgone (TO) - Strada Foei n. 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	114,90 mq
Stato conservativo:	In unico corpo non in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di CASALBORGONE, Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n. 6), distinto al: NCEU: F. 17 n. 236 sub. 3 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piani S1-T-1°, categoria A/2, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 340, totale escluse aree scoperte mq. 339, RC. €. 1.359,57; comprende: Al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate, sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante. Al piano terreno soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera, il tutto piastrellato con pareti imbiancate, nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti, serramenti in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale. Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura che in caso di forte pioggia creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso. Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo abitato dai famigliari dell'esecutato vengono utilizzate delle stufette. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n. 6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, superficie catastale totale 90 mq, RC. €. 188,76; comprende: Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalla pareti perimetrali. Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione. Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 (come si può vedere nell'elenco subalterni allegato) e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento. Per l'indicazione della via ove si trovano, si precisa che come indicato tra parentesi nella relazione depositata, si trovano in Casalborgone Strada Foei n. 6 (anche se in visura risulta ancora indicato strada Caramellini n. 6), come anche specificato nel certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di residenza già depositato con la relazione, da me richiesto al comune di Castelnuovo Nigra con protocollo ANPR: 2378333196.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1-T-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 05/06/2009
Reg. gen. 25121 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00
Percentuale interessi: 5,15 %
Rogante: Lobetti Bodoni Federico
Data: 08/05/2009
N° repertorio: 22077
N° raccolta: 9107

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Torino 2 il 20/10/2009
Reg. gen. 44926 - Reg. part. 28695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 20/03/2025
Reg. gen. 11178 - Reg. part. 8365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALBORGONE (TO) - STRADA FOEI N. 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 05/06/2009
Reg. gen. 25121 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00

Percentuale interessi: 5,15 %
Rogante: Lobetti Bodoni Federico
Data: 08/05/2009
N° repertorio: 22077
N° raccolta: 9107

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Torino 2 il 20/10/2009
Reg. gen. 44926 - Reg. part. 28695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 20/03/2025
Reg. gen. 11178 - Reg. part. 8365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****