

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Antonio Bertot**, nell'Esecuzione Immobiliare **98/2024** del R.G.E.

promossa da

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

Quale procuratrice di

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	8
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	15
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	17
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.520,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T .....	24

All'udienza del 23/05/2024, 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 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

Porzione di fabbricato urbano comprendente cantina, centrale termica e locale di sgombero (impropriamente designato a catasto come tavernetta) al piano terreno; veranda, tinello, cucina, soggiorno due camere, bagno, disimpegno, doccia e balcone al piano primo.  
Con cortile avanti in comune con il bene 2.

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.

Riguardo agli accessi si rimanda a quanto riportato al capitolo relativo alla "CONSISTENZA".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

Porzione di fabbricato urbano consistente in autorimessa al piano terreno.  
Con cortile avanti in comune con il bene 1.

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.

Riguardo agli accessi si rimanda a quanto riportato al capitolo relativo alla "CONSISTENZA".

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

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

Dall'esame della relazione del Notaio Vincenzo Calderini in data 09/05/2024 a corredo della procedura e dalle visure ipocatastali effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

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

Dall'esame della relazione del Notaio Vincenzo Calderini in data 09/05/2024 a corredo della procedura e dalle visure ipocatastali effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 90/100)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di provenienza degli immobili agli esecutati, a rogito Nt. Antonio FORNI Rep. 62596 del 02/07/2002, riporta per gli stessi "in regime patrimoniale di separazione dei beni".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/10)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 90/100)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di provenienza degli immobili agli esecutati, a rogito Nt. Antonio FORNI Rep. 62596 del 02/07/2002, riporta per gli stessi "in regime patrimoniale di separazione dei beni".

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

P.T. : il cortile ed i pioventi comuni (N. 1793 sub. 1) a tre lati, l'U.I.U. F. 5 N. 1793 sub. 3 (bene 2), il mappale F. 5 N. 1898.

P. 1° : il vuoto sul cortile ed i pioventi comuni (N. 1793 sub. 1) a tre lati, il mappale F. 5 N. 1898.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

L'U.I.U. F. 5 N. 1793 sub. 2 (bene 1) a due lati, il cortile e piovente comuni (N. 1793 sub. 1).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	100,00 mq	125,62 mq	1	125,62 mq	2,80 m	Primo
Veranda	16,50 mq	17,19 mq	0,95	16,33 mq	2,80 m	Primo
Balcone	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Primo
Locale di sgombero	40,00 mq	48,00 mq	0,60	28,80 mq	2,60 m	Terreno
Centrale Termica	16,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,60 m	Terreno
Cantina	32,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	2,60 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dei locali al piano primo sono state ricavate per quanto possibile dai rilievi in loco con l'ausilio della planimetria catastale. L'altezza riportata per tale piano è quella media.

Riguardo al piano terreno lo scrivente non è riuscito a verificare gli interni in quanto al momento del sopralluogo i locali erano totalmente ingombri di materiali e non accessibili.

Successivamente ha sollecitato più volte, tramite il Custode Giudiziario, telefonicamente e con mail gli esecutati, che non hanno mai risposto, non riuscendo quindi a concordarne l'accesso.

Ha comunque potuto visionare per quanto possibile l'interno dei locali medesimi dal materiale fotografico risalente al 13/06/2024 messo a disposizione dal Custode anzidetto.

Per le misure ci si è attenuti a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nella tavola grafica dell'ultimo titolo edilizio (C.E. in sanatoria n. 24/99).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	23,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,60 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Riguardo al locale de quo, lo scrivente non è riuscito a verificare le dimensioni interne in quanto al momento del sopralluogo era totalmente ingombro di materiali e quindi non accessibile.

Successivamente ha sollecitato più volte tramite il Custode Giudiziario, telefonicamente e con mail gli esecutati, che non hanno mai risposto, non riuscendo quindi a concordarne l'accesso.

Ha comunque potuto visionare per quanto possibile il locale medesimo, dal materiale fotografico risalente al 13/06/2024 messo a disposizione dal Custode anzidetto.

Per le dimensioni ci si è attenuti a quanto riportato nella documentazione catastale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1793	2		A3	U	7,0	201 mq	271,14 €	T - 1	

**Corrispondenza catastale****CATASTO TERRENI**

Il mappale F. 5 N. 1793 (già N. 489 FABB. RURALE), al Catasto Terreni è accolonnato a Partita 1 come "Ente Urbano" di are 3 e centiare 30 (mq 330).

Lo stesso è stato originato da tipo mappale Prot. n. 16837.1/2003 del 21/11/2003.

**CATASTO FABBRICATI**

L'U.I.U. è stata costituita a C.F. il 15/09/1999, N. F06115.1/1999.

La stessa è rettamente intestata in capo agli esecutati.

La planimetria catastale, per quanto è stato possibile rilevare, presenta leggeri scostamenti nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni e nelle dimensioni di alcune aperture esterne, fattori che non vanno comunque ad incidere né sulla consistenza, né sulla rendita.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1793	3		C6	2	23	30 mq	65,33 €	T	

**Corrispondenza catastale****CATASTO TERRENI**

Il mappale F. 5 N. 1793 (già N. 489 FABB. RURALE), al Catasto Terreni è accolonnato a Partita 1 come "Ente Urbano" di are 3 e centiare 30 (mq 330).

Lo stesso è stato originato da tipo mappale Prot. n. 16837.1/2003 del 21/11/2003.

**CATASTO FABBRICATI**

L'U.I.U. è stata costituita a C.F. il 15/09/1999, N. F06115.1/1999.

La stessa è rettammente intestata in capo agli esecutati.

A causa dell'innaccessibilità del locale non è stato possibile il rilievo delle dimensioni interne del medesimo. Dalla fotografia visualizzata e dai rilievi esterni eseguiti, si ritiene la compatibilità della planimetria catastale con lo stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

---

Il fabbricato, a causa di un persistente inutilizzo ai fini abitativi e di una mancanza totale di manutenzione, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

I soffitti di alcuni locali al piano primo presentano muffe o comunque tracce di umidità per lo più dovuti alla scarsa areazione dei medesimi, vista la scarsa apertura dei serramenti per un apparente incostante utilizzo.

Nel soffitto della veranda intorno all'imbocco del tubo di scarico fumi della stufa, sono presenti scrostamenti nell'intonaco dovuti ad infiltrazioni acquose, cosa segnalata agli esecutati, i quali successivamente per il tramite del loro legale (mail del 03/07/2024), hanno comunicato di aver provveduto a sopperire alla relativa causa (spostamento di una tegola del tetto).

La scala di accesso al piano primo è in pessime condizioni, con calcestruzzo in via di disfacimento e gradini scollati ed instabili, per cui per un normale utilizzo necessita di lavori di sistemazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

---

Per quello che si desume dal materiale fotografico il locale è in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

---

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..

In particolare risultano in comune tra l'U.I.U. de quo e l'U.I.U. F. 5 N. 1793 sub. 2 (bene 2), il cortile ed il piovente F. 5 N. 1793 sub. 1 (B.C.N.C.).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

---

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..

In particolare risultano in comune tra l'U.I.U. de quo e l'U.I.U. F. 5 N. 1793 sub. 3 (bene 1), il cortile ed il piovente F. 5 N. 1793 sub. 1 (B.C.N.C.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

---

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

---

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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

---

Trattasi di fabbricato di vecchia fattura, per quanto desunto dai titoli edilizi reperiti, interessato da lavori di sistemazione o comunque edili, negli anni 1977, 1980, 1983 e 1999.

Lo stesso è costituito da muratura portante, presumibilmente in mattoni laterizi, livellamenti parte in laterocemento e parte in putrelle e tavelloni, intonaco interno ed esterno a civile, serramenti in legno e in metallo, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica o simile, impianto elettrico sottotraccia.

Il riscaldamento, per quanto percepibile in alcuni punti in quanto i locali sono ingombri da materiali vari, dovrebbe essere assicurato da termosifoni ad acqua calda, prodotta da caldaia presumibilmente a gasolio.

Quanto sopra è desumibile dal materiale fotografico parzialmente fornito dal Custode Giudiziario, in quanto non è stato possibile accedere alla centrale termica, anch'essa ingombra di materiali.

Al piano primo ci sono due servizi igienici di cui, oltre ai sanitari di rito, uno con vasca da bagno e l'altro con piatto doccia.

Il tetto a due falde è composto da orditura in legno e manto di copertura in tegole curve nere.

Il fabbricato risulta collegato alle reti elettrica, idrica e fognaria.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti, sulla quale però, visto lo stato di degrado in cui versa l'immobile, si nutre qualche perplessità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

---

Trattasi di locale al piano terreno destinato ad autorimessa, con pareti divisorie dagli altri locali accessori dell'abitazione in mattoni laterizi, debitamente intonacate.

Per quanto desumibile dal materiale fotografico, in quanto il locale totalmente ingombro di materiali non è accessibile, l'impianto elettrico dovrebbe essere di tipo sottotraccia e la pavimentazione in battuto di cemento. Il portone di accesso, di tipo basculante, è in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

L'immobile risulta libero

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo per le operazioni peritali, il fabbricato pignorato è utilizzato dagli esecutati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo per le operazioni peritali, il fabbricato pignorato è utilizzato dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1999 al 02/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CIGNETTI Pierluigi	25/11/1999	141983	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	16/12/1999	9248	6875
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ivrea	14/12/1999	4015	
		Dal 02/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
FORNI Antonio	02/07/2002			62596	23021
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ivrea	09/02/2002			6710	5566
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ivrea	16/07/2002			2380	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1999 al 02/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CIGNETTI Pierluigi	25/11/1999	141983	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	16/12/1999	9248	6875
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ivrea	14/12/1999	4015			
Dal 02/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FORNI Antonio	02/07/2002	62596	23021
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	09/02/2002	6710	5566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ivrea	16/07/2002	2380			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16,  
PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 09/07/2002  
Reg. gen. 6711 - Reg. part. 724  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022
- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 16/06/2022  
Reg. gen. 5054 - Reg. part. 532  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 08/05/2024  
Reg. gen. 3643 - Reg. part. 3073  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 cancellazioni medesime.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 09/07/2002  
Reg. gen. 6711 - Reg. part. 724  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022
- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 16/06/2022  
Reg. gen. 5054 - Reg. part. 532  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 08/05/2024  
Reg. gen. 3643 - Reg. part. 3073  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 predispose le pratiche.

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T - 1**

Nel vigente Strumento urbanistico (PRGCM modificato con D.C.C. n. 25 del 02/10/2015 ai sensi dell'Art. 17, comma 12°, L. R. 56/77 e s.m.i.) l'immobile ricade in Area Residenziale di Ristrutturazione (RR3).

Tale area fa parte degli ambiti di antica formazione del centro abitato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

Le finalità del PRG sono: recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando soluzioni compositive intese a riproporre correttamente tipologie edilizie tradizionali, pur senza escludere il ricorso a espressioni architettoniche innovative, qualora siano adeguatamente supportate da apprezzabili motivazioni progettuali e accurate valutazioni di inserimento ambientale.

Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata (4), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori. Demolizione con ricostruzione.

Per una più esauriente descrizione della zona, per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Colombano Belmonte.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

Nel vigente Strumento urbanistico (PRGCM modificato con D.C.C. n. 25 del 02/10/2015 ai sensi dell'Art. 17, comma 12°, L. R. 56/77 e s.m.i.) l'immobile ricade in Area Residenziale di Ristrutturazione (RR3).

Tale area fa parte degli ambiti di antica formazione del centro abitato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

Le finalità del PRG sono: recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando soluzioni compositive intese a riproporre correttamente tipologie edilizie tradizionali, pur senza escludere il ricorso a espressioni architettoniche innovative, qualora siano adeguatamente supportate da apprezzabili motivazioni progettuali e accurate valutazioni di inserimento ambientale.

Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata (4), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori. Demolizione con ricostruzione.

Per una più esauriente descrizione della zona, per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Colombano Belmonte.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di San Colombano Belmonte, lo scrivente il 19/06/2024 si recava presso l'archivio comunale, e relativamente al fabbricato contenente l'U.I.U. de quo, venivano reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1 - Concessione Edilizia N. 23/77 del 27/12/1977 per "sistemazione casa".
- 2 - Concessione Edilizia N. 16/80 del 05/05/1980 per "restauro recinzione, apertura di un androne carraio, costruzione di un muriccio di sostegno, variante interna al fabbricato in costruzione".
- 3 - Autorizzazione Edilizia N. 25/83 del 10/10/1983 per "installazione vetrata per chiusura parziale di terrazzo".
- 4 - Concessione Edilizia N. 24/99 del 19/11/1999 per "sanatoria di opere realizzate su immobile a destinazione residenziale".
- 5 - Concessione Edilizia N. 35/00 "Per voltura C.E. 24/99 del 19/11/1999....." in capo ai Sig.ri  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, danti causa degli attuali proprietari.

#### ANALISI TRA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E STATO DI FATTO.

Per quel che è stato possibile accertare, visto che i vari locali, specialmente quelli del piano terreno, sono internamente inaccessibili in quanto pieni di mobili e materiali vari, anche con il riferimento delle planimetrie catastali, rispetto a quanto autorizzato dai titoli edilizi succitati, con particolare riguardo all'ultimo in ordine temporale (C.E. per sanatoria N. 24/99), si riscontra quanto segue:

- > Al piano terreno, nell'avancorpo ovest, si denotano discordanze nel posizionamento nello spessore di alcune murature esterne e diverso posizionamento nel muro divisorio interno tra la centrale termica e la cantina.
- > Al piano primo piccoli spostamenti di alcuni muri divisorii interni. Non è stato creato l'antibagno nell'ingresso del soggiorno, da considerarsi a tutti gli effetti veranda. Quest'ultima operazione, di fatto, con gli opportuni accorgimenti (applicazione serramenti vetrati nelle aperture tra il soggiorno e la veranda, onere di cui si è tenuto conto nel valore di stima) nel rispetto delle vigenti normative igienico-edilizie non è necessaria, in quanto la veranda stessa fungerebbe da disimpegno. Variazioni nelle aperture interne di collegamento tra i vari locali.

#### PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Trattandosi di parziali difformità rispetto a quanto licenziato, per l'U.I.U. in questione occorre presentare al Comune di San Colombano Belmonte Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, o in alternativa richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 - bis del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e s.m.i., preventivandone un costo tra oblazione, diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri di legge in circa € 4.000,00.

Nel fabbricato sono presenti strutture in cemento armato (solette, pilastri e scala esterna) che rapportandosi ai titoli edilizi di cui sopra sono state presumibilmente poste in essere anteriormente all'anno 2004. Per le stesse occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di San Colombano Belmonte di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02 1974), comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 4.000,00 fatti salvi i costi di eventuali opere di consolidamento, se richieste dagli anzidetti uffici.

Il tutto per complessivi € 8.000,00, da valere per entrambe le U.I.U. eseguite formanti unico corpo di fabbrica e saranno necessariamente e preventivamente da concordare con il tecnico comunale.

- 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 c.a € 400,00 oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di San Colombano Belmonte, lo scrivente il 19/06/2024 si recava presso l'archivio comunale, e relativamente al fabbricato contenente l'U.I.U. de quo, venivano reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1 - Concessione Edilizia N. 23/77 del 27/12/1977 per "sistemazione casa".
- 2 - Concessione Edilizia N. 16/80 del 05/05/1980 per "restauro recinzione, apertura di un androne carraio, costruzione di un muriccio di sostegno, variante interna al fabbricato in costruzione".
- 3 - Autorizzazione Edilizia N. 25/83 del 10/10/1983 per "installazione vetrata per chiusura parziale di terrazzo".
- 4 - Concessione Edilizia N. 24/99 del 19/11/1999 per "sanatoria di opere realizzate su immobile a destinazione residenziale".
- 5 - Concessione Edilizia N. 35/00 "Per voltura C.E. 24/99 del 19/11/1999....." in capo ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, danti causa degli attuali proprietari.

**CONSIDERAZIONI**

Per quanto desumibile dalle fotografie, dall'elaborato grafico allegato alla C.E. 24/99, dalla planimetria catastale e dai rilievi esterni del fabbricato, non si intravedono per lo stesso irregolarità edilizie.

In tutti i casi ed in special modo anche a riguardo delle pertinenti opere in cemento armato, la regolarizzazione ed i relativi costi sono compresi nella spesa preveista per le stesse procedure del bene 1.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Ai sensi delle vigenti normative, l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1  
Porzione di fabbricato urbano comprendente cantina, centrale termica e locale di sgombero (impropriamente designato a catasto come tavernetta) al piano terreno; veranda, tinello, cucina, soggiorno due camere, bagno, disimpegno, doccia e balcone al piano primo. Con cortile avanti in comune con il bene 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.500,00  
Ai fini conoscitivi, si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), riporta per l'intero territorio di San Colombano Belmonte, senza distinzione di zona, relativamente ad immobili simili, i valori che seguono:  
> Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale - min. € 400/mq e max. € 590/mq.  
Valori reperiti da ricerca di mercato:  
a) Dal "Borsino immobiliare"  
> Abitazioni in stabili di 2° fascia (appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona).  
Valore minimo € 379/mq - Valore medio € 491/mq - Valore massimo € 533/mq  
b) Da ricerche su emerothecche cittadine: nello specifico "Terratetto unifamiliare Via Villa 6" (dalle foto apparentemente in stato conservativo normale), con cortile e garage, richiesta € 512/mq.  
Risalendo tale inserzione al 20/12/2022 e risultando a tutt'oggi l'immobile invenduto, ha sentito telefonicamente l'operatore immobiliare che ha asserito come tale richiesta sia da aggiornare ad € 390/mq.  
Tenuto conto di quanto sopra, dello stallo del mercato immobiliare nella zona, 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 unitario di € 350/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T  
Porzione di fabbricato urbano consistente in autorimessa al piano terreno. Con cortile avanti in comune con il bene 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.300,00  
Ai fini conoscitivi, si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), riporta per l'intero territorio di San Colombano Belmonte, senza distinzione di zona, relativamente ai box, riporta un valore minimo di € 380/mq e massimo di € 570/mq.  
a) Dal "Borsino immobiliare": Box : valore min. € 399/mq - valore medio € 464/mq - valore max. € 529/mq.  
b) Sulle emerothecche cittadine, non emergono immobili in vendita di tale categoria.  
Considerando che l'U.I.U. è accessoria al fabbricato principale, dello stallo del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, 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 abbattere l'importo unitario dell'abitazione (bene 1) del 40%, ottenendo un valore di stima di € 210/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1	190,00 mq	350,00 €/mq	€ 66.500,00	100,00%	€ 66.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T	30,00 mq	210,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
				Valore di stima:	€ 72.800,00

Valore di stima: € 72.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	7280,00	€

**Valore finale di stima: € 57.520,00**

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo in base riscontri telematici sui prezzi correnti nella zona per immobili consimili e da informazioni telefoniche assunte da colleghi operanti localmente.

Si fa presente che, per una normale commerciabilità dell'immobile, sarebbe auspicabile un completo sgombero e pulizia dei vari locali.

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 13/11/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTO FABBRICATI
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE CAT. FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - MAPPA CAT. TERRENI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO C.F.
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO PROVENIENZA NT. FORNI 02/07/2002
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - C. E. 23/77
- ✓ N° 8 Altri allegati - C. E. 16/80
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTORIZZ. EDILIZIA 25/83
- ✓ N° 10 Altri allegati - C. E. 24/99 (SANATORIA)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VOLTURAZIONE C. E. 24/99
- ✓ N° 12 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 13 Altri allegati - RIPRESA AEREA
- ✓ N° 14 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1  
Porzione di fabbricato urbano comprendente cantina, centrale termica e locale di sgombero (impropriamente designato a catasto come tavernetta) al piano terreno; veranda, tinello, cucina, soggiorno due camere, bagno, disimpegno, doccia e balcone al piano primo. Con cortile avanti in comune con il bene 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Strumento urbanistico (PRGCM modificato con D.C.C. n. 25 del 02/10/2015 ai sensi dell'Art. 17, comma 12°, L. R. 56/77 e s.m.i.) l'immobile ricade in Area Residenziale di Ristrutturazione (RR3). Tale area fa parte degli ambiti di antica formazione del centro abitato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare. Le finalità del PRG sono: recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando soluzioni compositive intese a riproporre correttamente tipologie edilizie tradizionali, pur senza escludere il ricorso a espressioni architettoniche innovative, qualora siano adeguatamente supportate da apprezzabili motivazioni progettuali e accurate valutazioni di inserimento ambientale. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata (4), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori. Demolizione con ricostruzione. Per una più esauriente descrizione della zona, per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Colombano Belmonte.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T  
Porzione di fabbricato urbano consistente in autorimessa al piano terreno. Con cortile avanti in comune con il bene 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Strumento urbanistico (PRGCM modificato con D.C.C. n. 25 del 02/10/2015 ai sensi dell'Art. 17, comma 12°, L. R. 56/77 e s.m.i.) l'immobile ricade in Area Residenziale di Ristrutturazione (RR3). Tale area fa parte degli ambiti di antica formazione del centro abitato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare. Le finalità del PRG sono: recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando soluzioni compositive intese a riproporre correttamente tipologie edilizie tradizionali, pur senza escludere il ricorso a espressioni architettoniche innovative, qualora siano adeguatamente supportate da apprezzabili motivazioni progettuali e accurate valutazioni di inserimento ambientale. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata (4), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori. Demolizione con ricostruzione. Per una più esauriente descrizione della zona, per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'Art. 25 delle Norme Tecniche di



Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Colombano Belmonte.



**Prezzo base d'asta: € 57.520,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.520,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	190,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, a causa di un persistente inutilizzo ai fini abitativi e di una mancanza totale di manutenzione, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. I soffitti di alcuni locali al piano primo presentano muffe o comunque tracce di umidità per lo più dovuti alla scarsa areazione dei medesimi, vista la scarsa apertura dei serramenti per un apparente incostante utilizzo. Nel soffitto della veranda intorno all'imbocco del tubo di scarico fumi della stufa, sono presenti scrostamenti nell'intonaco dovuti ad infiltrazioni acquose, cosa segnalata agli esecutati, i quali successivamente per il tramite del loro legale (mail del 03/07/2024), hanno comunicato di aver provveduto a sopperire alla relativa causa (spostamento di una tegola del tetto). La scala di accesso al piano primo è in pessime condizioni, con calcestruzzo in via di disfacimento e gradini scollati ed instabili, per cui per un normale utilizzo necessita di lavori di sistemazione.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato urbano comprendente cantina, centrale termica e locale di sgombero (impropriamente designato a catasto come tavernetta) al piano terreno; veranda, tinello, cucina, soggiorno due camere, bagno, disimpegno, doccia e balcone al piano primo. Con cortile avanti in comune con il bene 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Colombano Belmonte (TO) - Via Villa n. 16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1793, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quello che si desume dal materiale fotografico il locale è in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato urbano consistente in autorimessa al piano terreno. Con cortile avanti in comune con il bene 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16,  
PIANO T - 1

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 09/07/2002  
Reg. gen. 6711 - Reg. part. 724  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022
- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 16/06/2022  
Reg. gen. 5054 - Reg. part. 532  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: FORNI Antonio  
Data: 02/07/2002  
N° repertorio: 62597  
N° raccolta: 23022

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 08/05/2024  
Reg. gen. 3643 - Reg. part. 3073  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SAN COLOMBANO BELMONTE (TO) - VIA VILLA N. 16, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ivrea il 09/07/2002



Reg. gen. 6711 - Reg. part. 724

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 125.000,00

Rogante: FORNI Antonio

Data: 02/07/2002

N° repertorio: 62597

N° raccolta: 23022



- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 16/06/2022

Reg. gen. 5054 - Reg. part. 532

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

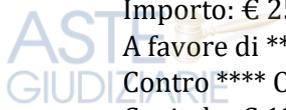
Capitale: € 125.000,00

Rogante: FORNI Antonio

Data: 02/07/2002

N° repertorio: 62597

N° raccolta: 23022



#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 08/05/2024

Reg. gen. 3643 - Reg. part. 3073

Quota: 1/1

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

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

