



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



G.E. Dott.ssa Stefania FROJO



Esperto nominato

(arch. Benedetto Laura)



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Ivrea
Nota del:	15/05/2024
Numeri:	Reg. Gen. 3938 Reg. part. 3327

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	1) Fabbricato civile in Castellamonte frazione Filia 2) Autorimessa in Castellamonte frazione Filia 2) n. 2 terreni in in Castellamonte frazione Filia					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	10	468	4 graffato 5	A/3	3	216,91
	10	468	3	C/6	2	75,51
	Foglio	Particella	Categoria	Classe	R.D. €	R.A. €
	10	228	Bosco ceduo	4	0,16	0,03
	10	366	Bosco ceduo	4	0,13	0,03

VALORE DI MERCATO:	26.335,00(ventiseimilatrecentotrentacinque/00)
BASE D'ASTA:	€ 15.700,00 (quindicimilasettecento/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	No
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento.
Stato di occupazione:	L' esecutato dichiara di abitare nell'immobile gravato da pignoramento

NOTE DEL CTU

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- Il fondo risulta intercluso e l'accesso avviene sia come passaggio carraio che pedonale da proprietà di terzi;
- esistono difformità edilizie.



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	11
Confini	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	15
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	17
Patti	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	18
Stato conservativo.....	18





Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..... 18

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 19

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57..... 19

Servitù, censo, livello, usi civici..... 19

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14 19



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..... 19

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 19

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 19

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 20

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..... 20

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 20

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 20



Stato di occupazione..... 20

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..... 20

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 20

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 21

Provenienze Ventennali..... 21

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14 21



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14..... 22

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 23

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 24



Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.700,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	37

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 3395012820, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Fabbricato unifamiliare ad un piano fuori terra con annessa pertinenza ad uso autorimessa e terreni circostanti, individuato al foglio 10 particella 468 subalterno 4, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a portico su lato ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo corretto dell'immobile non è stato reperito presso l'ufficio tecnico (All. 14_Civico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Autorimessa ad un piano fuori terra individuata al foglio 10 particella 468 subalterno 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 228, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 366, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.

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** - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

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)

L'esecutato dichiara al momento del sopralluogo di non essere coniugato e di avere titolarità esclusiva sull'immobile, così come risulta al momento dell'acquisto e come da stato civile attuale (All.8_Documenti esecutati).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

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)

L'esecutato dichiara al momento del sopralluogo di non essere coniugato e di avere titolarità esclusiva sull'immobile, così come risulta al momento dell'acquisto e come da stato civile attuale (All.8_Documenti esecutati).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

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)

L'esecutato dichiara al momento del sopralluogo di non essere coniugato e di avere titolarità esclusiva sull'immobile, così come risulta al momento dell'acquisto e come da stato civile attuale (All.8_Documenti esecutati).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

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)

L'esecutato dichiara al momento del sopralluogo di non essere coniugato e di avere titolarità esclusiva sull'immobile, così come risulta al momento dell'acquisto e come da stato civile attuale (All.8_Documenti esecutati).

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il fabbricato insiste sulle particelle 468 che confina al foglio 10 con le particelle 229-230-350-322-366-228-469 (All.1_Estratto di mappa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il fabbricato insiste sulle particelle 468 che confina al foglio 10 con le particelle 229-230-350-322-366-228-469 (All.1_Estratto di mappa). L'autorimessa confina con area verde di proprietà su tre lati e con la particella 229.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il fabbricato insiste sulle particelle 468 che confina al foglio 10 con le particelle 468-366-226-469 (All.1_Estratto di mappa).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il fabbricato insiste sulle particelle 468 che confina al foglio 10 con le particelle 468-322-226-228 (All.1_Estratto di mappa).

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,90 m	T
Portico	18,00 mq	18,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	T
Cortile	1200,00 mq	1200,00 mq	0,02	24,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte in parte sulla scorta dei documenti catastali e delle visure e in parte da rilievo in loco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte in parte sulla scorta dei documenti catastali e delle visure e in parte da rilievo in loco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	335,00 mq	335,00 mq	1	335,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata desunta dalla mappa catastale e della visura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	279,00 mq	279,00 mq	1	279,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				279,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata desunta dalla mappa catastale e della visura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2019 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468 Categoria F
Dal 26/03/2019 al 06/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 216,91 Piano T Graffato sub 2
Dal 06/06/2019 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 216,91 Piano T Graffato sub 5
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 216,91 Piano T Graffato sub 5

Dalla data del 17/06/2019 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.4_Visura storica sub 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2019 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano T
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano T

Dalla data del 17/06/2019 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.5_Visura storica sub 3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1977 al 09/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/11/1983 al 26/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,03
Dal 26/04/1994 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 335
Dal 23/11/2006 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,03
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,03

Dalla data del 17/06/2019 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.6_Visura storica part 228).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1977 al 09/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 366 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 279 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/11/1983 al 26/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 366 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 279 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,03
Dal 26/04/1994 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 366 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 279 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,03
Dal 23/11/2006 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 366 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 279 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,03

Alla data del 15/05/2024 l'immobile risulta erroneamente intestato alla signora **** Omissis **** (All.7_Visura storica part 366).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	468	4		A3	3	3 vani	90 mq	216,91 €	T	sub 5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.2_Planimetria catastale sub 4), si è riscontrata difformità in quanto l'immobile presenta una chiusura parziale del portico esterno, la demolizione di un muro interno nella zona soggiorno e la demolizione del tramezzo tra soggiorno e disimpegno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	468	3		C6	2	17 mq	18 mq	75,51 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.5_Planimetria catastale sub 3), si è riscontrata conformità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	228				Bosco ceduo	4	335 mq	0,16 €	0,03 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale (All.6_Visura storica part 228).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	366				Bosco ceduo	4	279 mq	0,13 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

I dati sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale (All.7_Visura storica part 366).

Si evidenzia che l'intestazione in visura è errata in quanto non correttamente intestata all'esecutato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Al fondo al momento del sopralluogo si accede da strada sterrata posta sulla particella 469 di altra proprietà, ma tale passaggio non è definito nell'atto di provenienza e pertanto il fondo risulta intercluso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Al fondo al momento del sopralluogo si accede da strada sterrata posta sulla particella 469 di altra proprietà, ma tale passaggio non è definito nell'atto di provenienza e pertanto il fondo risulta intercluso.

In atto di provenienza si evince al punto 1.6 che "La parte acquirente dichiara - ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 c.c. - di destinare in modo durevole l'autorimessa di cui sopra a servizio dell'unità abitativa acquistata con il presente atto e di costituire pertanto un rapporto di pertinenzialità tra i suddetti immobili".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Al fondo al momento del sopralluogo si accede da strada sterrata posta sulla particella 469 di altra proprietà, ma tale passaggio non è definito nell'atto di provenienza e pertanto il fondo risulta intercluso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Al fondo al momento del sopralluogo si accede da strada sterrata posta sulla particella 469 di altra proprietà, ma tale passaggio non è definito nell'atto di provenienza e pertanto il fondo risulta intercluso. La strada conduce sino al terreno particella 228 e da questo si accede al terreno particella 366.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in pessimo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno della camera con presenza di muffa. Il tetto presenta dei buchi sia verso l'interno del soggiorno, sia verso le sporgenze esterne. I serramenti risultano in parte rimossi e sono presenti le sole aperture sulla muratura. Per la parte impiantistica non è stato possibile verificarne il funzionamento ma si evidenzia che non vi è impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è stato in parte manomesso e ampliato per la parte esterna del portico. L'impianto idrico pareva funzionante e l'esecutato afferma di essere collegato a acquedotto Smat. Per poter abitare l'immobile saranno necessarie una serie di opere di manutenzione straordinaria e di completamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in pessimo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo. Il terreno è stato visionato durante il sopralluogo e non sembravano esserci impedimenti all'utilizzo dello stesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo. Il terreno è stato visionato durante il sopralluogo e non sembravano esserci impedimenti all'utilizzo dello stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.9_Usi civici).

L'atto di provenienza non riporta passaggi su fondi di terzi come servitù anche se di fatto così avviene attraverso la particella n. 469 di altra proprietà.

Il fondo risulta pertanto intercluso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.9_Usi civici).

L'atto di provenienza non riporta passaggi su fondi di terzi come servitù anche se di fatto così avviene attraverso la particella n. 469 di altra proprietà.

Il fondo risulta pertanto intercluso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.9_Usi civici).

L'atto di provenienza non riporta passaggi su fondi di terzi come servitù anche se di fatto così avviene attraverso la particella n. 469 di altra proprietà.

Il fondo risulta pertanto intercluso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.9_Usi civici).

L'atto di provenienza non riporta passaggi su fondi di terzi come servitù anche se di fatto così avviene attraverso la particella n. 469 di altra proprietà e da qui attraverso la particella 228 stessa proprietà.

Il fondo risulta pertanto intercluso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

La struttura portante dell'edificio è realizzata in parte in muratura portante e in parte in cemento armato con tetto a vista. Il tetto è costruito con struttura in legno , copertura in laterizio e rifinito con faldali, grondaie e discese. Esternamente il fabbricato è rifinito con pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo anche se in parte sono stati rimossi e lasciate le sole aperture. Le pareti interne sono tinteggiate e le pareti del bagno sono piastrellate con ceramiche. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle monocottura. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e al momento del sopralluogo si evidenzia che sono stati rimossi dei lampadari e risulta in parte modificato a causa dei lavori di ristrutturazione non completati; il riscaldamento avviene con sola stufa a pellet in quanto non vi è caldaia o sistema di distribuzione a terminali. Il bagno è completo di doccia, lavandino e wc.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

La struttura portante del fabbricato è realizzata in parte in muratura portante e in parte in legno con tetto a vista in lastre di lamiera. Il pavimento è in parte in cemento. Risulta privo di impianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il terreno risulta a bosco ceduo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il terreno risulta a bosco ceduo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che al momento del sopralluogo dice di abitare lì e non risultano essere in atto contratti di locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato, che al momento del sopralluogo dice di abitare lì e non risultano essere in atto contratti di locazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Durante il sopralluogo non vengono evidenziati contratti di affitto in essere, pertanto viene utilizzato dal proprietario.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Durante il sopralluogo non vengono evidenziati contratti di affitto in essere, pertanto viene utilizzato dal proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2006 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO	23/11/2006	118746	45471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/12/2006	11835	8012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cuorgnè	13/12/2006	1900		
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Atto di conferma e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare BIONDO	17/06/2019	7180	5954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/06/2019	5040	4037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino 2	26/06/2019	1702		

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.

L'atto notaio Vincenzo Bruno del 23/11/2006 viene confermato con atto del notaio Cesare Biondo del 17/06/2019 repertorio n. 7180/5954 trascritto a Torino 2 il 27/06/2019 ai nn. 5039/4036.

La signora **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis ****, ai quali la proprietà pervenne da **** Omissis **** per titoli antecedenti al ventennio e precisamente con atto notaio Renzo Forma del 09/11/1983 repertorio n. 48186, trascritto in data 05/12/1983 ai nn. 8299/7446 rettificato con trascrizione nn. 2897/2700 del 12/04/1986.

Alla signora **** Omissis **** la restante quota di 1/2 di usufrutto pervenne per riunione di usufrutto del 26/04/1994 in morte del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2006 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO	23/11/2006	118746	45471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/12/2006	11835	8012
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cuorgnè	13/12/2006	1900			
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Atto di conferma e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare BIONDO	17/06/2019	7180	5954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/06/2019	5040	4037
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Torino 2	26/06/2019	1702			

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.

L'atto notaio Vincenzo Bruno del 23/11/2006 viene confermato con atto del notaio Cesare Biondo del 17/06/2019 repertorio n. 7180/5954 trascritto a Torino 2 il 27/06/2019 ai nn. 5039/4036.

La signora **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis ****, ai quali la proprietà pervenne da **** Omissis **** per titoli antecedenti al ventennio e precisamente con atto notaio Renzo Forma del 09/11/1983 repertorio n. 48186, trascritto in data 05/12/1983 ai nn. 8299/7446 rettificato con trascrizione nn. 2897/2700 del 12/04/1986.

Alla signora **** Omissis **** la restante quota di 1/2 di usufrutto pervenne per riunione di usufrutto del 26/04/1994 in morte del signor **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2006 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO	23/11/2006	118746	45471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/12/2006	11835	8012
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Cuorgnè	13/12/2006	1900		
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Atto di conferma e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare BIONDO	17/06/2019	7180	5954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/06/2019	5040	4037
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Torino 2	26/06/2019	1702		

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.

L'atto notaio Vincenzo Bruno del 23/11/2006 viene confermato con atto del notaio Cesare Biondo del 17/06/2019 repertorio n. 7180/5954 trascritto a Torino 2 il 27/06/2019 ai nn. 5039/4036.

La signora **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis ****, ai quali la proprietà pervenne da **** Omissis **** per titoli antecedenti al ventennio e precisamente con atto notaio Renzo Forma del 09/11/1983 repertorio n. 48186, trascritto in data 05/12/1983 ai nn. 8299/7446 rettificato con trascrizione nn. 2897/2700 del 12/04/1986.

Alla signora **** Omissis **** la restante quota di 1/2 di usufrutto pervenne per riunione di usufrutto del 26/04/1994 in morte del signor **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2006 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO	23/11/2006	118746	45471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/12/2006	11835	8012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cuorgnè	13/12/2006	1900		
Dal 17/06/2019 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Atto di conferma e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare BIONDO	17/06/2019	7180	5954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/06/2019	5040	4037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino 2	26/06/2019	1702		

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.

L'atto notaio Vincenzo Bruno del 23/11/2006 viene confermato con atto del notaio Cesare Biondo del 17/06/2019 repertorio n. 7180/5954 trascritto a Torino 2 il 27/06/2019 ai nn. 5039/4036.

La signora **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis ****, ai quali la proprietà pervenne da **** Omissis **** per titoli antecedenti al ventennio e precisamente con atto notaio Renzo Forma del 09/11/1983 repertorio n. 48186, trascritto in data 05/12/1983 ai nn. 8299/7446 rettificato con trascrizione nn. 2897/2700 del 12/04/1986.

Alla signora **** Omissis **** la restante quota di 1/2 di usufrutto pervenne per riunione di usufrutto del 26/04/1994 in morte del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 09/09/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.10_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 10 n. 468 subalterno 4 di cui al lotto unico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 09/09/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.10_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 10 n. 468 subalterno 3 di cui al lotto unico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 09/09/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.10_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 10 n. 228 di cui al lotto unico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 09/09/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.10_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 10 n. 366 di cui al lotto unico.

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sui beni di cui al lotto unico, ammonta ad euro 295,00, oltre onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sui beni, ammonta a 0,50% dell'importo di aggiudicazione, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il CDU richiama il Piano Regolatore Generale che classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali", sotto vincolo delle aree boscate in parte (All. 13_CDU).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Il CDU richiama il Piano Regolatore Generale che classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali", sotto vincolo delle aree boscate in parte (All. 13_CDU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellamonte, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 12-Pratiche edilizie):

- Permesso di costruire n. 60 del 11/07/2013 P.E. 94/2013;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità protocollo n. 13587 del 03/09/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esame della documentazione tecnica e la presa visione dell'immobile durante il sopralluogo hanno evidenziato delle differenze che si riassumono come segue:

- portico esterno chiuso senza autorizzazione;
- tramezzo interno di divisione tra disimpegno e soggiorno demolito;
- muro interno zona soggiorno demolito.

Potrebbero emergere ulteriori differenze sfuggite al perito estimatore che potranno comunque essere incluse nella richiesta, ma si segnala che dall'esame della documentazione la muratura esterna doveva essere realizzata con mattone e cappotto esterno, mentre durante il sopralluogo ciò non si è evidenziato. La richiesta di agibilità è stata ottenuta per silenzio assenso. La sanatoria delle opere sopra elencate e comunque in generale necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dovranno avvenire mediante inoltro di richiesta di titolo in sanatoria per la chiusura del portico e per le opere difformemente realizzate. Dovrà essere presentata denuncia postuma strutturale e nuovo accatastamento. All'interno dell'area di proprietà sono presenti delle strutture a uso deposito e ricovero animali che non sono state autorizzate e pertanto dovranno essere rimosse fino al rispetto degli indici urbanistici vigenti. Il costo presunto per la regolarizzazione compresa la demolizione e spese tecniche potrebbe ammontare ad € 8.000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellamonte, si è riscontrato sussistere la seguente pratica edilizia (All. 12-Pratiche edilizie):

- Permesso di costruire n. 10 del 22/05/2019 P.E. 59/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale corrisponde a quanto visionato durante il sopralluogo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo e verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive gravanti sullo stesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo e verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive gravanti sullo stesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In particolare si è stimato, vista la possibilità di utilizzo, lo stato manutentivo, l'accesso e la necessità di regolarizzazione un valore pari ad €/mq 260,00 per l'abitazione e si è applicato un valore mercantile del 50% per l'autorimessa determinando un valore di €/mq 130,00.

I terreni si presentano piuttosto trascurati e non completamente pianeggianti pertanto, considerata la vicinanza con l'abitazione, si è attribuito un valore pari ad €/mq 1,00.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
Fabbricato unifamiliare ad un piano fuori terra con annessa pertinenza ad uso autorimessa e terreni circostanti, individuato al foglio 10 particella 468 subalterno 4, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a portico su lato ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.400,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
Autorimessa ad un piano fuori terra individuata al foglio 10 particella 468 subalterno 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.340,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 228, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 228, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 335,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 366, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 366, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	90,00 mq	260,00 €/mq	€ 23.400,00	100,00%	€ 23.400,00
Bene N° 2 - Garage Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14	18,00 mq	130,00 €/mq	€ 2.340,00	100,00%	€ 2.340,00
Bene N° 3 - Terreno Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	335,00 mq	1,00 €/mq	€ 335,00	100,00%	€ 335,00
Bene N° 4 - Terreno Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57	279,00 mq	1,00 €/mq	€ 279,00	100,00%	€ 280,00
				Valore di stima:	€ 26.355,00

Valore di stima: € 26.335,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzosa	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 15.700,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati al prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 15.700,00 (quindicimilasettecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso al fondo avviene da altra proprietà al foglio 10 particella 469, senza che diano state costituite servitù di passaggio e pertanto il fondo risulta intercluso.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 2) Planimetria sub 4 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Planimetria sub 3 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 4) Visura storica sub4;
- 5) Visura storica sub3;
- 6) Visura storica part. 228;
- 7) Visura storica part. 366;
- 8) Documenti esecutato;
- 9) Usi civici;
- 10) Ispezioni ipotecarie;
- 11) Atti di provenienza;
- 12) Pratiche edilizie;
- 13) Certificato di destinazione urbanistica;
- 14) Civico
- 15) Fotografie (n.10 contenute nella cartella Fotografie)
- 16) Perizia per Privacy.

Strambino, li 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benedetto Laura

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
Fabbricato unifamiliare ad un piano fuori terra con annessa pertinenza ad uso autorimessa e terreni circostanti, individuato al foglio 10 particella 468 subalterno 4, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a portico su lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14
Autorimessa ad un piano fuori terra individuata al foglio 10 particella 468 subalterno 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali".
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 228, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 228, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU richiama il Piano Regolatore Generale che classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali", sotto vincolo delle aree boscate in parte (All. 13_CDU).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57
Appezamento di terreno identificato al foglio 10 particella 366, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 366, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU richiama il Piano Regolatore Generale che classifica l'immobile in zona "AN" all'articolo 45 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "aree agricole normali", sotto vincolo delle aree boscate in parte (All. 13_CDU).

Prezzo base d'asta: € 15.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 5	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in pessimo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno della camera con presenza di muffa. Il tetto presenta dei buchi sia verso l'interno del soggiorno, sia verso le sporgenze esterne. I serramenti risultano in parte rimossi e sono presenti le sole aperture sulla muratura. Per la parte impiantistica non è stato possibile verificarne il funzionamento ma si evidenzia che non vi è impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è stato in parte manomesso e ampliato per la parte esterna del portico. L'impianto idrico pareva funzionante e l'esecutato afferma di essere collegato a acquedotto Smat. Per poter abitare l'immobile saranno necessarie una serie di opere di manutenzione straordinaria e di completamento.		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare ad un piano fuori terra con annessa pertinenza ad uso autorimessa e terreni circostanti, individuato al foglio 10 particella 468 subalterno 4, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a portico su lato ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57 civico 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in pessimo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne.		
Descrizione:	Autorimessa ad un piano fuori terra individuata al foglio 10 particella 468 subalterno 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			

Ubicazione:	Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 228, Qualità Bosco ceduo	Superficie	335,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo. Il terreno è stato visionato durante il sopralluogo e non sembravano esserci impedimenti all'utilizzo dello stesso.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno identificato al foglio 10 particella 228, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Castellamonte (TO) - strada Provinciale per Castelnuovo Nigra n. 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 366, Qualità Bosco ceduo	Superficie	279,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta catastalmente a bosco ceduo. Il terreno è stato visionato durante il sopralluogo e non sembravano esserci impedimenti all'utilizzo dello stesso.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno identificato al foglio 10 particella 366, contiguo all'area su cui insiste il fabbricato di cui al bene 1.		
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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57 CIVICO 14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLAMONTE (TO) - STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO NIGRA N. 57

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 27/06/2019
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Cesare BIONDO
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 7181
N° raccolta: 5955
-



- **Pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 15/05/2024

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

