

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pistot Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* **** (Creditore procedente)

**** *Omissis* **** (Creditore procedente)

*** *Omissis* **** (Creditore intervenuto)

contro

**** *Omissis* ****

Paola geom. PISTOT
Via M. Nubola n. 1
10081 Castellamonte (TO)
tel.fax 0124 - 58178 | cell. 347-8735018
paolageompistot@libero.it - paola.pistot@geopec.it
P.IVA: 08124920011 c.f.: PST PLA 79C55 E379M

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Pignoramento n. 8178 emesso dal Tribunale di Ivrea il 29/12/2025
Trascrizione atto di pignoramento: Nota del 22/01/2026 N.ri 544/472

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione: Fabbricato civile	Ubicazione: Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio n. 158 lettera 1
Dati catastali:	N.C.E.U. - Foglio 23 particella n. 492 sub. 2

VALORE DI MERCATO	€ 56.700,00
BASE D'ASTA	€ 56.700,00

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrispondente
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 C.P.C.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza di iscrizioni o trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato e dai mobili, effetti personali e suppellettili dello stesso

NOTE DEL C.T.U.

L'eventuale aggiudicatario dovrà essere edotto che nell'abbattimento del prezzo base d'asta si è tenuto conto delle spese da sostenere per la sanatoria e delle condizioni in cui versa l'immobile.

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2026 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.700,00	16

All'udienza del 23/02/2026, il sottoscritto Geom. Pistot Paola, con studio in Via M. Nubola, 1 - 10081 - Castellamonte (TO), e-mail paolageompistot@libero.it, PEC paola.pistot@geopec.it, Tel. 0124 581781, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1

Trattasi di alloggio posto al Piano Primo del Comune di Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio n.158 lettera 1 composto da ingresso - living, cucina, bagno, due camere, ripostiglio a muro e due balconi e balcone che da su strada principale - si fa riferimento alle foto dell'unità immobiliare in quanto la planimetria catastale non è conforme alla situazione dei luoghi

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.

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 comfort, 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 concomitanza con il valore OMI (anno 2025 - semestre 2) per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 550 min. €/mq 820 max. superficie lorda, Castellamonte Fascia Semi Centrale, Zona Strada Canavesana - Rivo S. Pietro, Codice Zona C2, Destinazione residenziale. Vista la situazione di buona manutenzione non necessitante di interventi urgenti o di riqualificazione per l'utilizzo della stessa unità immobiliare ad uso abitativo si considera un valore di mercato €/mq 600.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 comfort, 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 concomitanza con il valore OMI (anno 2025 - semestre 2) per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 550 min. €/mq 820 max. superficie lorda, Castellamonte Fascia Semi Centrale, Zona Strada Canavesana - Rivo S. Pietro, Codice Zona C2, Destinazione residenziale. Vista la situazione di buona manutenzione non necessitante di interventi urgenti o di riqualificazione per l'utilizzo della stessa unità immobiliare ad uso abitativo si considera un valore di mercato €/mq 600.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Alle coerenze dell'alloggio: a sud vano scale proprietà di terzi - ad est altro alloggio di cui non si riesce a ricavare i dati catastali in quanto manca elaborato planimetrico catastale - nord distacco su strada larga fino a 10 metri foglio 23 mappale n.c.t. 547 - ad ovest affaccio su porzione di area parcheggio non meglio identificata come proprietà foglio 23 mappale n.c.t. 424

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1998 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 492, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 241,70 Piano 1
Dal 05/11/2002 al 14/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 492, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 232,41 Piano 1

I DATI DI INTESTAZIONE PRECEDENTI ALLA DATA DEL 24/09/1998 SONO ERRATI E EVENTUALMENTE DA RETTIFICARE LA VISURA STORICA CHE NON RIPORTA I DATI CORRETTI.

I DATI CATASTALI SONO STATI VARIATI CON UNA RETTIFICA DI CLASSAMENTO PER ERRATA MECCANIZZAZIONE DELLA VARIAZIONE DI COLLEGAMENTO PROT. T00811329 DEL 24 NOVEMBRE 2009 CON FOGLIO OSSERVAZIONI 451011/15 DI CUI NON SI HA TRACCIA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	494	2		A3	1	4,5	122 mq	232,41 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE IN QUANTO È STATO ABBATTUTO IN PARTE IL MURO DIVISORIO DEL CORRIDOIO CON LA PRIMA CAMERA DA LETTO CHE È DIVENTATO INGRESSO LIVING CHIUDENDO CON UNA PORTA DI NUOVA REALIZZAZIONE LA ZONA NOTTE CON IL PROLUNGAMENTO DL MURO DELLA SECONDA CAMERA DA LETTO, LE DIFFORMITÀ' RILEVATE SONO SANABILI, LA PLANIMETRIA CATASTALE È DA RIFARE POST SANATORIA

PRECISAZIONI

L'UNITA' IMMOBILIARE RICHIEDE MANUTENZIONE ORDINARIA RICHIEDE PRESENTAZIONE SI SANATORIA IN QUANTO PLANIMETRIA CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE NON CORRISPONDONO ALLO STATO DEI LUOGHI.

L'UNITA' IMMOBILIARE È ABITATA DELL'ESECUTATO ED È TENUTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E ARREDO.

DOVRA' ESSERE PREVISTO LO SGOMBERO DEI LOCALI DAGLI EFFETTI PERSONALI SUPPELLETILE E MOBILI DELL'ESECUTATO ALL'ATTO DELL'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE

PATTI

NULLA DA RILEVARE

STATO CONSERVATIVO

LO STABILE IN CASTELLAMONTE OVE SI TROVA L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO FRAZIONE SANT'ANTONIO 158 LETTERA 1 A DUE PIANI FUORI TERRA SI TROVA IN NORMALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE ANCHE PER QUANTO CONCERNE LE PARTI ESCLUSIVE AD USO COMUNE NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI IMMINENTE URGENZA

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI NON SONO RISCONTRABILI IN QUANTO NON E' PRESENTE L'ELABORATO CATASTALE CON LA RAPPRESENTAZIONE DI TUTTI I SUBALTERNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO GODE DI DIRITTO DI PASSAGGIO SULLA SCALA DI INGRESSO PROPRIETÀ DI TERZI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

NON SI È TROVATA LA PRATICA DI PRIMA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE MA SOLO LA RICHIESTA DI AMPLIAMENTO DEL 8 LUGLIO 1958 per tanto le fondazioni, muri di fondazione e le strutture portati quali pilastri e cordoli sono in cemento armato le solette in latero cemento, non prevedono interventi di ristrutturazione. Altezza interna pari a 3.10 m. Le murature perimetrali sono in mattoni a cassa vuota. Tetto in legno con copertura a tegole regolarmente mantenuto. Pareti esterne del tinteggiate, la parete a nord su strada è in parte rivestita in marmo e la parte occupata dal vano scala rivestita in piastrelle. Le pareti interne dell'unità oggetto di pignoramento hanno le caratteristiche di casa abitata e ben conservata, non si sono rilevati punti di muffa infissi interni in legno con vetro doppio, in buone condizioni in rapporto all'anno di costruzione dell'immobile, infissi esterni ripristinati a nuovo in legno, pavimenti in interni di recente realizzazione, di cui le due camere con parquet in legno ottimamente conservato. Le scale con rampante in cemento armato gradini in laterizio e rivestimento in pietra, impianti elettrico, idrico e termico risalenti alla costruzione dell'immobile - aree esterne di pertinenza sono state pavimentate in autobloccanti e risulta mantenuto - tutti i locali contengono effetti personali dell'esecutato che lo occupa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis **** - NON RISULTANO CONTRATTI IN ESSERE PER L'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA - L'U.I.U. IMMOBILIARE È COMPLETAMENTE ARREDATA E VI SONO TUTTI GLI EFFETTI PERSONALI E SUPPELLETILE DELL'ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1998 al 05/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABBI ALDO	24/09/1998	116263	40302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	25/09/1998	6250	5091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2002 al 14/05/2026	**** Omissis ****	UFFICIO DELLE ENTRATE IVREA	09/10/1998	2791	
		ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FARCITO DONATELLA	05/11/2002	1368	847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	08/11/2002	10934	8883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI IVREA	22/11/2002	3725	1v

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 14/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a IVREA il 05/05/2011
 Reg. gen. 3311 - Reg. part. 449
 Quota: 1/1
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 130.000,00
 Percentuale interessi: 3,70 %
 Rogante: FARCITO DONATELLA
 Data: 04/05/2011
 N° repertorio: 10410
 N° raccolta: 6428

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a IVREA il 27/02/2022

Reg. gen. 6315 - Reg. part. 672

Quota: 1/1

Importo: € 410.360,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 205.180,29

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 22/07/2022

N° repertorio: 6315

N° raccolta: 672

Note: ##· € 213.549,95 per quote al privilegio - di cui capitale € 188.976,25 - derivanti da iscrizione ipotecaria (Conservatoria di Ivrea, reg. gen. 6315, reg. part. 672 del 22/07/2022) per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato FERLAZZO ANTONINO; · € 32.628,41 per quote al chirografo - di cui capitale € 28.866,78 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato FERLAZZO ANTONINO; Per un totale di: · € 246.178,36##

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a IVREA il 22/01/2026

Reg. gen. 544 - Reg. part. 472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ##L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 41.764,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE##

Oneri di cancellazione

COSTI DI CANCELLAZIONE PER OGNI TRASCRIZIONE E/O ISCRIZIONE

- PER OGNI TRASCRIZIONE DIRITTI FISSI EURO 294,00;

- PER ISCRIZIONI DIRITTI IN PERCENTUALE DELLO 0.50% SUL VALORE INDICATO NEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE DEL BENE, SE LO STESSO NON SUPERA IL TOTALE DEL VALORE IPOTECATO, A CUI VANNO SOMMATI EURO 53,00 (IMPOSTA DI BOLLO) EURO 35,00 (IMPOSTA IPOTECARIA);

- A TALI COSTI VANNO AGGIUNTI I COMPENSI DI CHI PREDISPONE LE PRATICHE

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA RE.18 AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA RIFERIMENTO ALLA N.T.A. ART. 29 - PRESCRIZIONI IDRO GEOLOGICHE FASCIA IIB CLASSE IIB RIFERIMENTO ALLA N.T.A. ART. 15

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

NON SONO STATI TROVATI DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI DEL PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CASTELLAMONTE PRATICHE ANTECEDENTI A QUELLE QUI DI SEGUITO ELENcate:

- NULLA OSTA 73/58 DELL'8 LUGLIO 1958 PER AMPLIAMENTO DI CASA;
- LICENZA EDILIZIA PRATICA 64/74 PROTOCOLLO 1240 DEL 5 MARZO 1974 PER LAVORI DI SISTEMAZIONE FABBRICATO DI CARATTERE URGENTE;
- AUTORIZZAZIONE N. 193 PROTOCOLLO 9256 DEL 17 DICEMBRE 1984 PER RESTAURO DEL CORNICIONE E PARTE DEL TETTO DELLO STABILE;
- AUTORIZZAZIONE N. 75/1985 DEL 20 MAGGIO 1985 PRATICA N. 84/1985 PER RIFACIMENTO DEL TETTO E REALIZZAZIONE NUOVO SPIOVENTE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 53 DEL 29 APRILE 1997 PRATICA N. 121/1997 PER SISTEMAZIONE FABBRICATO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 comfort, 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 concomitanza con il valore OMI (anno 2025 - semestre 2) per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 550 min. €/mq 820 max. superficie lorda, Castellamonte Fascia Semi Centrale, Zona Strada Canavesana - Rivo S. Pietro, Codice Zona C2, Destinazione residenziale. Vista la situazione di buona manutenzione non necessitante di interventi urgenti o di riqualificazione per l'utilizzo della stessa unità immobiliare ad uso abitativo si considera un valore di mercato €/mq 600.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1
 Trattasi di alloggio posto al Piano Primo del Comune di Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio n.158 lettera 1 composto da ingresso - living, cucina, bagno, due camere, ripostiglio a muro e due balconi e balcone che dà su strada principale - si fa riferimento alle foto dell'unità immobiliare in quanto la planimetria catastale non è conforme alla situazione dei luoghi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 494, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 63.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1	105,00 mq	600,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezamenti

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

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
---	-------	---

Valore finale di stima: € 56.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'UNITA' IMMOBILIARE HA DELLE DIFFORMITÀ' EDILIZIO IMMOBILIARI SANABILI - CILA IN SANATORIA PER OPERE INTERNE O CILA PER CONFORMITA' STATO DI FATTO STATO LEGITTIMO CON VARIAZIONE CATASTALE E RICHIESTA DI ABITABILITA' COMPRESI NEL 10 % DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DEL FABBRICATO - SENTITO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CASTELLAMONTE E IL SUSSEGUIRSI DELLE MODIFICHE AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/2001 S.M.I. È OBBLIGATORIO CONFRONTARDI CON L'UFFICIO TECNICO PRIMA DI PRESENTARE QUALUNQUE TITOLO EDILIZIO.

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.

Castellamonte, li 29/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pistot Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO MUTUO
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA ESECUTATO
- ✓ N° 7 Altri allegati - NULLA OSTA 73/58 DELL'8 LUGLIO 1958 PER AMPLIAMENTO DI CASA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA PRATICA 64/74 PROTOCOLLO 1240 DEL 5 MARZO 1974 PER LAVORI DI SISTEMAZIONE FABBRICATO DI CARATTERE URGENTE
- ✓ N° 9 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE N. 193 PROTOCOLLO 9256 DEL 17 DICEMBRE 1984 PER RESTAURO DEL CORNICIONE E PARTE DEL TETTO DELLO STABILE
- ✓ N° 10 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE N. 75/1985 DEL 20 MAGGIO 1985 PRATICA N. 84/1985 PER RIFACIMENTO DEL TETTO E REALIZZAZIONE NUOVO SPIOVENTE

- ✓ N° 11 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA N. 53 DEL 29 APRILE 1997 PRATICA N. 121/1997 PER SISTEMAZIONE FABBRICATO
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE NOTE ESECUTATO
- ✓ N° 13 Altri allegati - ESTRATTO PRGC E NTA
- ✓ N° 14 Altri allegati - AGENZIA ENTRATE DICHIARAZIONE ASSENZA CONTRATTI
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1
Trattasi di alloggio posto al Piano Primo del Comune di Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio n.158 lettera 1 composto da ingresso - living, cucina, bagno, due camere, ripostiglio a muro e due balconi e balcone che dà su strada principale - si fa riferimento alle foto dell'unità immobiliare in quanto la planimetria catastale non è conforme alla situazione dei luoghi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 494, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA RE.18 AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA RIFERIMENTO ALLA N.T.A. ART. 29 - PRESCRIZIONI IDRO GEOLOGICHE FASCIA IIB CLASSE IIB RIFERIMENTO ALLA N.T.A. ART. 15

Prezzo base d'asta: € 56.700,00

Valore finale a base d'asta pari al prezzo del base d'asta in quanto si è già tenuto conto di tutte le spese accessorie nel deprezzamento dell'immobile € 56.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.700,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - FRAZIONE SANT'ANTONIO N.158 LETTERA 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 494, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	LO STABILE IN CASTELLAMONTE OVE SI TROVA L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO FRAZIONE SANT'ANTONIO 158 LETTERA 1 A DUE PIANI, FUORI TERRA SI TROVA IN NORMALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE ANCHE PER QUANTO CONCERNE LE PARTI ESCLUSIVE AD USO COMUNE NON-SONO NECESSARI INTERVENTI DI IMMINENTE URGENZA		
Descrizione:	Trattasi di alloggio posto al Piano Primo del Comune di Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio n.158 lettera 1 composto da ingresso - living, cucina, bagno, due camere, ripostiglio a muro e due balconi e balcone che da su strada principale - si fa riferimento alle foto dell'unità immobiliare in quanto la planimetria catastale non è conforme alla situazione dei luoghi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis **** - NON RISULTANO CONTRATTI IN ESSERE PER L'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA - L'U.I.U. IMMOBILIARE E' COMPLETAMENTE ARREDATA E VI SONO TUTTI GLI EFFETTI PERSONALI E SUPPELLETILE DELL'ESECUTATO		