

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stratta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.303,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1.....	26

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Geom. Stratta Paolo, con studio in Via P. Cossavella, 3 - 10012 - Bollengo (TO), email geo.stratta@iol.it, PEC paolo.stratta@geopec.it, Tel. 347 75 65 366, Fax 0125 57 236, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Fabbricato libero su 4 lati, si compone al piano terreno/rialzato da zona giorno con servizio, sgombero e balconi, al piano primo mansardato da zona notte e sottotetto non abitabile. Completano la dotazione la cantina al piano seminterrato, retrostante l'autorimessa bene n.2 di questa procedura e la corte pertinenziale esclusiva (comune ai beni 1 e 2 di questa procedura).

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972, rivisto internamente nel 2008.

Finiture, dotazioni e condizioni generali dell'immobile modeste.

Il comune di Forno C.se è un piccolo centro di circa 3500 abitanti, non interessato da fenomeni turistici.

L'immobile sorge in una frazione isolata, lontana da qualunque servizio ed attività commerciale.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Rimessa al piano seminterrato, accessibile a mezzo di rampa e munita di portone a 2 ante in legno. Le dimensioni e la posizione non consentono di accedere con automobili, limitandone di fatto l'utilizzo a deposito.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972 unitamente al resto del fabbricato.

Locale con finiture limitate all'essenziale, si segnala presenza di impianto elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero, come da allegato certificato anagrafico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero, come da allegato certificato anagrafico.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'abitazione bene n.1 confina su tutti i fronti con la corte esclusiva, distinta in catasto come Fg.10 n.238 sub.3 (bene comune non censibile ai beni 1 e 2 di questa procedura). La corte a sua volta confina con le particelle n.156, 157 e 344 del Foglio 10 e la strada vicinale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Il box bene n.2 confina con la corte comune sub.3 a 3 lati e con il bene n.1 di questa procedura

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	0,00 m	T
Abitazione	19,80 mq	22,40 mq	1	22,40 mq	2,00 m	1
Soppalco (sottotetto)	6,10 mq	8,30 mq	0,3	2,49 mq	1,40 m	1
Cantina	21,35 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	1,92 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state dedotte dagli elaborati agli grafici agli atti e rilevate in loco ove non ci fosse corrispondenza. Il cortile, essendo comune fra i beni n.1 e 2, non viene indicato nelle consistenze ma concorrerà alla valutazione delle singole u.i., essendo ricompreso nei valori unitari a mq. dei singoli beni, indicate negli appositi paragrafi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici rilevate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1985 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,53 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 17/08/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 175,60 Piano T-1
Dal 17/08/2006 al 09/10/2008	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 175,60 Piano T-1
Dal 09/10/2008 al 23/05/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 175,60 Piano T-1
-------------------	-------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1985 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 95,70 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 17/08/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 17/08/2006 al 09/10/2008	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 09/10/2008 al 23/05/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 23 mq Rendita € 73,75 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

10	238	1		A3	1	5	88 mq	175,6 €	T-1	
----	-----	---	--	----	---	---	-------	---------	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	238				ENTE URBANO		191 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali, poiché quanto riportato nelle planimetrie agli atti risulta precedente ai lavori di ridistribuzione interna di cui alla D.I.A. prot.7855 del 18.12.2008 (che comunque a loro volta risultano eseguiti in difformità).

La cantina contiene in planimetria un pilastro che non esiste, mentre manca della tramezzatura che separa dal bene n.2.

Si segnala ancora l'assenza del n. civico 28 in banca dati.

Per regolarizzare la situazione occorrerà la presentazione di pratica di variazione catastale il cui costo onnicomprensivo si stima in 1.000,00 €

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	238	2		C6	3	17	23 mq	73,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali, poiché manca della tramezzatura che separa dalla cantina (parte del bene n.1).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si segnala ancora l'assenza del n. civico 28 in banca dati.

Per regolarizzare la situazione occorrerà la presentazione di pratica di variazione catastale il cui costo onnicomprensivo si stima in 500,00 €.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Lo stato conservativo è modesto, non si riscontra comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Lo stato conservativo è modesto, non si riscontra comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

E' compreso nella vendita il bene comune non censibile, Fg.10 n.238 sub.3, corte comune ai sub.1 e 2 di circa 140 mq, delimitato in loco da recinzione in c.a. e soprastante staccionata, con accesso dalla strada vicinale adiacente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

E' compreso nella vendita il bene comune non censibile, Fg.10 n.238 sub.3, corte comune ai sub.1 e 2 di circa 140 mq, delimitato in loco da recinzione in c.a. e soprastante staccionata, con accesso dalla strada vicinale adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di perizia e' cosi' caratterizzato:

- Costruzione edificata a partire dal 1972 con struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio, si presume privi di materiale isolante vista l'epoca costruttiva;
- Tetto in c.a. con manto di copertura in tegole di cemento;
- Facciate tinteggiate in color bianco che necessitano di interventi di rinnovamento;
- Serramenti esterni in legno in prevalenza vetusti, muniti di avvolgibili;
- Serramenti interni in legno tamburato fascia economica (costituiti dalla porta del bagno e della cantina);
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica di varia pezzatura, di fascia economica;
- Impianto di riscaldamento a mezzo di singole stufe alimentate a legna e GPL in bombole;
- Impianto elettrico sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Cantina nel sottotetto con finiture essenziali (utilizzata come sala musica).
- Zona non servita da fognatura comunale, lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa biologica e successivo pozzo perdente, come risulta nella pratica edilizia del 1971 (Nulla-Osta n.1605 del 24/12/1971).

In generale le finiture si presentano in modesto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Il bene n.2 oggetto di perizia e' cosi' caratterizzato:

- Costruzione edificata a partire dal 1972 con struttura in c.a. nell'interrato;
- Accesso a mezzo di rampa ripida e stretta
- Le dimensioni e la posizione non consentono l'accesso al locale con automobili, cio' limita l'utilizzo a semplice deposito;
- Portone di accesso in legno a 2 ante;
- Presenza di impianto elettrico apparentemente funzionante;

In generale le finiture si presentano in modesto stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1986 al 17/08/2006	**** Omissis ****	titoli ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2006 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione MARIETTI Maddalena			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/12/2006	62667	38541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2008 al 23/05/2025	**** Omissis ****	compravendita da GIRAUDO Silvia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo PRESBITERO di Ivrea	09/10/2008	34790	14863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

		Torino 2	30/10/2008	50382	32207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea			

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.

Per la successione della **** Omissis **** risulta da parte della **** Omissis **** accettazione espressa all'eredità, con atto Not. Giampiero PREVER di Torino del 20/09/2006 rep.51881/23153, trascritto a Torino2 il 18/10/2006, R.G. 52564 e R.P. 32143.

La stessa **** Omissis **** era deceduta in data 17/08/2006 allo stato di vedova, disponendo delle proprie sostanze in forza di testamento olografo, pubblicato dal Not. Giampiero PREVER di Torino il 20/09/2006 rep.51881, registrato a Torino il 17/10/2006 al n.8436, nominando erede l'estranea **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1986 al 17/08/2006	**** Omissis ****	titoli ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2006 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione MARIETTI Maddalena			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Torino 2	04/12/2006	62667	38541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	20/11/2006	1529	2006
Dal 09/10/2008 al 23/05/2025	**** Omissis ****	compravendita da GIRAUDO Silvia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo PRESBITERO di Ivrea	09/10/2008	34790	14863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/10/2008	50382	32207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea			

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.

Per la successione della **** Omissis **** risulta da parte della **** Omissis **** accettazione espressa all'eredità, con atto Not. Giampiero PREVER di Torino del 20/09/2006 rep.51881/23153, trascritto a Torino2 il 18/10/2006, R.G. 52564 e R.P. 32143.

La stessa **** Omissis **** era deceduta in data 17/08/2006 allo stato di vedova, disponendo delle proprie sostanze in forza di testamento olografo, pubblicato dal Not. Giampiero PREVER di Torino il 20/09/2006 rep.51881, registrato a Torino il 17/10/2006 al n.8436, nominando erede l'estranea **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Torino 2 il 30/10/2008

Reg. gen. 50383 - Reg. part. 10927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Aldo PRESBITERO

Data: 09/10/2008

N° repertorio: 34791

N° raccolta: 14864

• **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi Art.77 D.P.R. 602/73

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2009

Reg. gen. 53124 - Reg. part. 10967

Quota: 1/1

Importo: € 91.755,74

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.877,87

Rogante: Equitalia Nomos SpA

N° repertorio: 116401

N° raccolta: 110

Trascrizioni

• **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 23/05/2025

Reg. gen. 22484 - Reg. part. 16824

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;

- Ipoteca Legale: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Torino 2 il 30/10/2008
Reg. gen. 50383 - Reg. part. 10927
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. Aldo PRESBITERO
Data: 09/10/2008
N° repertorio: 34791
N° raccolta: 14864
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi Art.77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Torino 2 il 04/12/2009
Reg. gen. 53124 - Reg. part. 10967
Quota: 1/1
Importo: € 91.755,74
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.877,87
Rogante: Equitalia Nomos SpA
N° repertorio: 116401
N° raccolta: 110

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 23/05/2025
Reg. gen. 22484 - Reg. part. 16824
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Ipoteca Legale: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.
Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'intero edificio è classificato in area RE5c - "Aree Residenziali di Recente Formazione"- Art.23 delle N.T.A.
Si allega stralcio di P.R.G. mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune di Forno C.se.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

L'intero edificio è classificato in area RE5c - "Aree Residenziali di Recente Formazione"- Art.23 delle N.T.A.
Si allega stralcio di P.R.G. mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune di Forno C.se.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

L'edificio che ospita i beni oggetto di procedura è stato costruito su terreno libero, in forza dei seguenti titoli abilitativi a disposizione presso il locale ufficio tecnico:

- Nulla-Osta n.1605 del 24/12/1971 per "Costruzione di una casa di civile abitazione";
- Inizio Lavori 07/05/1972;
- Fine Lavori del 17/05/1974
- Autorizzazione Abitabilità del 03/03/1975;
- Licenza Edilizia n.1974 del 19/02/1975 per "Costruzione di Recinzione";
- Concessione in Sanatoria (Condonò) n.06/89 del 01/09/1989 per "realizzazione mansarda nel locale sottotetto"
- Certificato di Abitabilità del 15/11/1990
- Denuncia di Inizio Attività prot.7855 del 18/12/2008 per "realizzazione opere interne in edificio di civile abitazione"

- 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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici agli atti.

In particolare, rispetto alla D.I.A. prot.7855 del 18/12/2008:

- non risulta realizzata la prevista scala interna, l'accesso al piano primo avviene dalla scala pre-esistente (che doveva essere rimossa) ubicata nella botola già indicata negli elaborati;
- il bagno e la adiacente cabina armadio, hanno dimensioni differenti rispetto al progetto;
- il bagno come realizzato manca di disimpegno che separi dalla cucina, come prevede la normativa vigente. Andrà realizzato.
- il soppalco/sgombero ubicato nel sottotetto è accessibile da scala a chiocciola non a progetto;
- la camera da letto ed il soppalco/sgombero non sono separate da muro a tutta altezza ma solamente da ringhiera
- i serramenti non sono stati sostituiti.

Per quanto alla recinzione, in riferimento alla L.E. n.1974 del 19/02/1975 risulta realizzata in difformità, con particolare riferimento al cancello che in loco è unico mentre ne erano previsti uno carraio ed uno pedonale.

Inoltre, rispetto alle planimetrie catastali allegate alla Concessione in Sanatoria n.06/89 del 01/09/1989, che costituiscono pertanto riferimento per la verifica della regolarità edilizia del piano seminterrato (non rappresentato nelle pratiche successive), risultano n.2 pilastri interni mai realizzati e manca la suddivisione con annesso serramento, fra il locale rimessa e la cantina.

Per la regolarizzazione necessità pratica di SCIA in sanatoria e la realizzazione al piano terra di un antibagno, mediante tramezzo in cartongesso e porta.

Si stima un costo onnicomprensivo di regolarizzazione in 6.500 Euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

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

Il bene n.2 è interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla-Osta n.1605 del 24/12/1971 per "Costruzione di una casa di civile abitazione";
- Inizio Lavori 07/05/1972;
- Fine Lavori del 17/05/1974
- Autorizzazione Abitabilità del 03/03/1975;
- Concessione in Sanatoria (Concono) n.06/89 del 01/09/1989 per "realizzazione mansarda nel locale sottotetto" (dove si allegano a corredo le planimetrie catastali in cui è rappresentata la rimessa).

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici agli atti.

In particolare, rispetto alle planimetrie catastali allegate alla Concessione in Sanatoria n.06/89 del 01/09/1989, che costituiscono pertanto riferimento per la verifica della regolarità edilizia del piano seminterrato (non rappresentato nelle pratiche successive), risultano n.2 pilastri interni mai realizzati e manca la suddivisione con annesso serramento, fra il locale rimessa e la cantina.

La regolarizzazione viene effettuata con unica pratica già descritta e quantificata nel paragrafo corrispondente per il bene n.1.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
Fabbricato libero su 4 lati, si compone al piano terreno/rialzato da zona giorno con servizio, sgombero e balconi, al piano primo mansardato da zona notte e sottotetto non abitabile. Completano la dotazione la cantina al piano seminterrato, retrostante l'autorimessa bene n.2 di questa procedura e la corte pertinenziale esclusiva (comune ai beni 1 e 2 di questa procedura). L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972, rivisto internamente nel 2008. Finiture, dotazioni e condizioni generali dell'immobile modeste. Il comune di Forno C.se è un piccolo centro di circa 3500 abitanti, non interessato da fenomeni turistici. L'immobile sorge in una frazione isolata, lontana da qualunque servizio ed attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part.

238, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 40.535,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili rilevati dalla banca dati dell'O.M.I., oltre che da locale indagine di mercato (esame annunci di vendita).

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, la presenza di cortile esclusivo recintato, si ritiene congruo un valore di Euro 500 per mq. di superficie commerciale.

Le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale verranno considerate nell'apposito paragrafo sulla stima complessiva del lotto unico.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1

Rimessa al piano seminterrato, accessibile a mezzo di rampa e munita di portone a 2 ante in legno. Le dimensioni e la posizione non consentono di accedere con automobili, limitandone di fatto l'utilizzo a deposito. L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972 unitamente al resto del fabbricato. Locale con finiture limitate all'essenziale, si segnala presenza di impianto elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.135,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili rilevati dalla banca dati dell'O.M.I..

Non essendoci quotazioni specifiche per box e simili si assume come da consuetudine nel mercato immobiliare il valore unitario pari a circa 1/3 rispetto a quelli assegnato all'abitazione.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, la presenza di cortile esclusivo recintato in comune con il bene n.1, si ritiene congruo un valore di Euro 165 per mq. di superficie commerciale.

Le spese per le necessarie regolarizzazioni edilizia e catastale verranno considerate nell'apposito paragrafo sulla stima complessiva del lotto unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1	81,07 mq	500,00 €/mq	€ 40.535,00	100,00%	€ 40.535,00
Bene N° 2 - Garage Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1	19,00 mq	165,00 €/mq	€ 3.135,00	100,00%	€ 3.135,00
Valore di stima:					€ 43.670,00

Valore di stima: € 43.670,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e realizzazione anti bagno (spesa complessiva beni 1 e 2)	6500,00	€
Spese per regolarizzazione catastale bene n.1	1000,00	€
Spese per regolarizzazione catastale bene n.2	500,00	€

Valore finale di stima: € 31.303,00

Il valore è stimato in base a metodo comparativo sintetico, applicando cioè i prezzi pagati nella compravendita di immobili simili ricavati da locale indagine di mercato, oltre che ai valori attribuiti dalla banca dati dell'O.M.I., alle superfici commerciali desunte dagli elaborati grafici agli atti controllate con rilievo. Il tutto deprezzato nella misura del 10% per assenza di garanzia da vizi, dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale.

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.

Bollengo, li 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stratta Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita all'esecutato
- ✓ Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali e visure storiche
- ✓ Concessione edilizia - Stralci delle pratiche edilizie
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Copia abitabilità
- ✓ Altri allegati - Quotazioni O.M.I.
- ✓ Altri allegati - Stralcio di P.R.G.
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero dell'esecutato



- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ricevuta racc. di invio perizia all'esecutato



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
Fabbricato libero su 4 lati, si compone al piano terreno/rialzato da zona giorno con servizio, sgombero e balconi, al piano primo mansardato da zona notte e sottotetto non abitabile. Completano la dotazione la cantina al piano seminterrato, retrostante l'autorimessa bene n.2 di questa procedura e la corte pertinenziale esclusiva (comune ai beni 1 e 2 di questa procedura). L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972, rivisto internamente nel 2008. Finiture, dotazioni e condizioni generali dell'immobile modeste. Il comune di Forno C.se è un piccolo centro di circa 3500 abitanti, non interessato da fenomeni turistici. L'immobile sorge in una frazione isolata, lontana da qualunque servizio ed attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 238, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area RE5c - "Aree Residenziali di Recente Formazione"- Art.23 delle N.T.A. Si allega stralcio di P.R.G. mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune di Forno C.se.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
Rimessa al piano seminterrato, accessibile a mezzo di rampa e munita di portone a 2 ante in legno. Le dimensioni e la posizione non consentono di accedere con automobili, limitandone di fatto l'utilizzo a deposito. L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972 unitamente al resto del fabbricato. Locale con finiture limitate all'essenziale, si segnala presenza di impianto elettrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area RE5c - "Aree Residenziali di Recente Formazione"- Art.23 delle N.T.A. Si allega stralcio di P.R.G. mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune di Forno C.se.

Prezzo base d'asta: € 31.303,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.303,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 238, Qualità ENTE URBANO	Superficie	81,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è modesto, non si riscontra comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	Fabbricato libero su 4 lati, si compone al piano terreno/rialzato da zona giorno con servizio, sgombero e balconi, al piano primo mansardato da zona notte e sottotetto non abitabile. Completano la dotazione la cantina al piano seminterrato, retrostante l'autorimessa bene n.2 di questa procedura e la corte pertinenziale esclusiva (comune ai beni 1 e 2 di questa procedura). L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972, rivisto internamente nel 2008. Finiture, dotazioni e condizioni generali dell'immobile modeste. Il comune di Forno C.se è un piccolo centro di circa 3500 abitanti, non interessato da fenomeni turistici. L'immobile sorge in una frazione isolata, lontana da qualunque servizio ed attività commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è modesto, non si riscontra comunque la necessità di interventi urgenti sotto questo profilo.		
Descrizione:	Rimessa al piano seminterrato, accessibile a mezzo di rampa e munita di portone a 2 ante in legno. Le dimensioni e la posizione non consentono di accedere con automobili, limitandone di fatto l'utilizzo a deposito. L'edificazione del fabbricato è avvenuta a partire dal 1972 unitamente al resto del fabbricato. Locale con finiture limitate all'essenziale, si segnala presenza di impianto elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Torino 2 il 30/10/2008
Reg. gen. 50383 - Reg. part. 10927
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. Aldo PRESBITERO
Data: 09/10/2008
N° repertorio: 34791
N° raccolta: 14864
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi Art.77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Torino 2 il 04/12/2009
Reg. gen. 53124 - Reg. part. 10967
Quota: 1/1
Importo: € 91.755,74
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.877,87
Rogante: Equitalia Nomos SpA
N° repertorio: 116401
N° raccolta: 110

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 23/05/2025
Reg. gen. 22484 - Reg. part. 16824
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE BRACH N.28, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Torino 2 il 30/10/2008

Reg. gen. 50383 - Reg. part. 10927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Aldo PRESBITERO

Data: 09/10/2008

N° repertorio: 34791

N° raccolta: 14864

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi Art.77 D.P.R. 602/73

Iscritto a Torino 2 il 04/12/2009

Reg. gen. 53124 - Reg. part. 10967

Quota: 1/1

Importo: € 91.755,74

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.877,87

Rogante: Equitalia Nomos SpA

N° repertorio: 116401

N° raccolta: 110

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 23/05/2025

Reg. gen. 22484 - Reg. part. 16824

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente