

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO

Lotto Unico

€. 35.000,00

VALORE BASE D'ASTA

Lotto Unico

€. 21.500,00

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

SI

Comproprietari non eseguiti

Non sussistono

Documentazione ex art.567 cpc

Conforme

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussiste

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Non Sussistono

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

SI

Stato di occupazione

Occupato a terzi con contratto

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14

INCARICO

In data 15/07/2025, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - Via xxv aprile nc.3, piano S1-T

DESCRIZIONE

Abitazione al piano rialzato in fabbricato civile di vecchia costruzione con locale cantina al piano interrato.

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 Caluso (TO) - Via xxv aprile nc.3, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Il soggetto esecutato risulta di stato libero

CONFINI

Unità immobiliare confinante con vicolo privato, cortile comune, pianerottolo/vano scala, alloggio subalterno 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
(1) Soggiorno/letto angolo cottura	19,61 mq	25,28 mq	1	25,28 mq	2,92 m	Rialzato
(1) Ingresso	2,32 mq	2,81 mq	1	2,81 mq	2,92 m	Rialzato
(1) Bagno	4,44 mq	5,75 mq	1	5,75 mq	2,92 m	Rialzato
Disimpegno	1,16 mq	1,55 mq	1	1,55 mq	2,92 m	Rialzato
(2) Soggiorno Angolo cottura	19,37 mq	23,17 mq	1	23,17 mq	2,92 m	Rialzato
(2) Ingresso	2,41 mq	2,80 mq	1	2,80 mq	2,92 m	Rialzato
(2) Bagno	3,56 mq	4,90 mq	1	4,90 mq	2,92 m	Rialzato
(2) Camera	12,58 mq	14,82 mq	1	14,82 mq	2,92 m	Rialzato
(2) Ripostiglio	2,39 mq	2,82 mq	1	2,82 mq	2,92 m	Rialzato
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,90 m	Rialzato
Cantina	3,14 mq	5,24 mq	0,20	1,05 mq	2,60 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				87,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Piano T
Dal 22/04/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,26 Piano T
Dal 30/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 171,46

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 171,46 Piano T
Dal 03/06/2021 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 171,46 Piano T
Dal 04/03/2022 al 30/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 171,46 Piano T
Dal 30/08/2023 al 14/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 263, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 171,46 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	263	1		A3	2	4	80 mq	171,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile risulta suddiviso in due appartamenti distinti con piccolo ingresso comune dal vano scale. L'U.I. risulta anche ampliata con un secondo servizio igienico indicato come bagno(2) nella tavola grafica allegata alla presente. Non risulta nemmeno identificabile il vano cantina in quanto è presente una muratura al piano interrato, che ne ha modificato le partizioni interne, rendendo inaccessibile l'area dove risulterebbe la cantina e la restante parte del piano interrato.

La variazione catastale necessaria è una divisione con ampliamento per quanto riguarda l'abitazione e la cantina al piano interrato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza di atto di compravendita Rogito Notaio DI DOMENICO Michele di San Mauro del 30/08/2023 Rep. n.9947 Rac. n.7770.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile non presenti particolari criticità evidenti, se non il fatto di non essere di recente costruzione, ed avere finiture ed impianti datati, ma non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

In base all'Elaborato Planimetrico riferito alla denuncia catastale prot.T00323545 del 16/07/2025, all'unità abitativa in esecuzione compete quota proporzionale del vano scale Bene Comune non censibile Sub.120 ed una quota proporzionale del cortile comune Bene comune non Censibile identificato con il sub.121. All'U.I. oggetto di esecuzione fanno parte anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art.1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di vecchia costruzione a cinque piani fuori terra, con pareti esterne parzialmente rivestite in mattoni faccia vista, con struttura portante in c.a., sito nel Comune di CALUSO (TO), Via XXV Aprile n.3 e precisamente:

- alloggio di civile abitazione posto al piano rialzato (primo fuori terra), catastalmente composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, balcone, ripostiglio e da locale ad uso cantina al piano seminterrato. A seguito di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile risulta suddiviso in due porzioni abitative con disimpegno comune entrando dal vano scala.

La prima, denominata (Porzione 1) nella planimetria allegata alla presente, posta a destra entrando dal vano scale, è composta da ingresso, locale soggiorno/letto e angolo cottura, bagno e balcone; si presenta con pareti tinteggiate, impianti elettrico e riscaldamento sottotraccia con impianto di riscaldamento centralizzato e radiatori a parete, pavimentazione in graniglia dell'epoca della costruzione, serramenti in legno originali dell'epoca di realizzazione, con tapparelle avvolgibili. Il bagno, anch'esso datato ha pareti parzialmente rivestite in gres ceramico e pavimenti in graniglia, con sanitari di tipo economico di colore bianco quali lavabo, bidet, water e vasca da bagno.

La seconda, denominata (Porzione 2) nella planimetria allegata alla presente, posta di fronte entrando dal vano scale, è composta da ingresso, ripostiglio, camera da letto, soggiorno/angolo cottura e bagno; anche per questa

vale la stessa descrizione del punto precedente. Si segnala che il servizio igienico è stato creato ampliando il locale ripostiglio catastalmente riportato sul balcone, mettendolo in comunicazione con l'abitazione principale, come evidenziato nell'elaborato grafico.

Al piano interrato, il vano cantina non è identificabile in quanto non esiste suddivisione interna come rappresentato in planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico, ma esiste una partizione grezza che mette in comunicazione la zona contatori con il vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Sull'immobile esistono due contratti di locazione qui di seguito riportati:

1. contratto di locazione ad uso abitativo fra il debitore esecutato sig. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** (C.F. ****), stipulato in data 15.09.23 per la durata di anni 4 dal 01.10.23 al 30.09.27, relativo a "porzione di appartamento sito al piano PRIMO costituito da: ingresso, cucina/una camera arredato, servizio e un balcone", canone annuo € 1.920,00;

2. contratto di locazione ad uso abitativo fra il debitore esecutato sig. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** (C.F. ****), stipulato in data 15.09.23 per la durata di anni 4 dal 01.10.23 al 30.09.27, relativo a "porzione di appartamento sito al piano rialzato costituito da: ingresso, cucina, una camera e piccolo servizio", canone annuo € 2.400,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 360,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	23/05/1991	5079	4300
		Registrazione			
Dal 30/12/1991 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forni Antonio	30/12/1991	19548	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	30/01/1992	1119	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2021 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI DOMENICO Michele	03/06/2021	7612	6020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	17/06/2021	5271	4377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2022 al 30/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI DOMENICO Michele	04/03/2022	8490	6648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	10/03/2022	1882	1591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2023 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI DOMENICO Michele	30/08/2023	9947	7770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	06/09/2023	7074	5913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 12/09/2023
Reg. gen. 7131 - Reg. part. 698
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Di Domenico Michele
Data: 30/08/2023
N° repertorio: 9948
N° raccolta: 7771

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 18/06/2025
Reg. gen. 4791 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla luce dell'attuale Piano Regolatore l'immobile ricade in Area Agricola Produttiva, normato dall'art.23 e 24a delle NTA. Per quanto riguarda il fabbricato ricade in quanto stabilito dall'art.27 "EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE" con interventi ammessi al comma 2 lettera a che recita: su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale: - interventi di cui al 3° comma del precedente art.19 punto D "AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Per l'immobile è stata rilasciata regolare Nulla Osta all'edificazione in data 06-03-1964 Pratica n.6/64 "Costruzione di stabile ad uso civile abitazione con basso fabbricato ad uso laboratorio"; con inizio dei lavori in data 25-03-1966 ed ultimazione degli stessi in data 20-03-1968; Veniva rilasciata abitabilità per n.5 alloggi e restava da rilasciare abitabilità per altri 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (SCADUTO IL 04/11/2024)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto, come si evince dall'allegato grafico, l'abitazione al piano terra era unica per tutto il piano, ora risulta suddivisa in due abitazioni. L'U.I. oggetto di esecuzione oltre a non corrispondere a livello di suddivisioni interne con quanto autorizzato, risulta suddivisa in due porzioni abitative con la realizzazione di un'angolo cottura nella camera a sud-est, la costruzione di un servizio igienico in ampliamento su quello che era l'ingresso cortile fra, il fabbricato civile ed il basso fabbricato ad uso laboratorio, e l'ingresso comune dal vano scale. Il piano terreno non corrisponde assolutamente all'autorizzato a livello planimetrico differendo, anche, a livello catastale.

Per sanare le difformità evidenziate si ritiene si debba procedere con la verifica dell'intero immobile, partendo dal frazionamento del piano terra in due U.I. per proseguire con la sanatoria delle modifiche interne sopracitate e dell'ampliamento tecnico funzionale (Bagno), con SCIA in sanatoria Art.36/bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali che recita: Comma 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

No si è rilevata l'esistenza di un condominio ed anche nell'atto di acquisto dell'esecutato non si fa menzione. si ritiene comunque che all'U.I. oggetto di esecuzione facciano parte anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art.1117 del C.C.

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 Caluso (TO) - Via xxv aprile nc.3, piano S1-T
Abitazione al piano rialzato in fabbricato civile di vecchia costruzione con locale cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 263, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.940,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caluso (TO) - Via xxv aprile nc.3, piano S1-T	87,35 mq	400,00 €/mq	€ 34.940,00	100,00%	€ 34.940,00
Valore di stima:					€ 34.940,00

Valore di stima: € 35.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7020,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3500,00	€
Redazione Nuovo Attestato di Prestazione Energetica	500,00	€

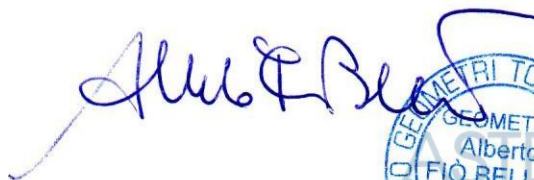
Valore finale di stima: € 21.500,00

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€5.000,00 costo pratica + €148,00 Diritti SCIA + €1.032,00 Sanzione); un abbattimento del 10% sul valore di stima per vizi occulti (€2.500,00 per Rischio assunto per mancata garanzia vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita); un ulteriore abbattimento di €2.500,00 (c.ca 6% del valore di stima) per lo stato d'uso dell'immobile; il costo per la redazione di un nuovo APE; ottenendo così un valore finale di STIMA pari a € 21.480,00 che si arrotonda a **€ 21.500,00**.

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.

Banchette, li 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto



- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova consegna alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - Via xxv aprile nc.3, piano S1-T
Abitazione al piano rialzato in fabbricato civile di vecchia costruzione con locale cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 263, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Alla luce dell'attuale Piano Regolatore l'immobile ricade in Area Agricola Produttiva, normato dall'art.23 e 24a delle NTA. Per quanto riguarda il fabbricato ricade in quanto stabilito dall'art.27 "EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE" con interventi ammessi al comma 2 lettera a che recita: su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale: - interventi di cui al 3° comma del precedente art.19 punto D "AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA".

Prezzo base d'asta: € 21.500,00

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0432721 del 10/11/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caluso

Via Xxv Aprile

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 263

Subalterno: 1

Compilata da:

Vairus Giuseppe

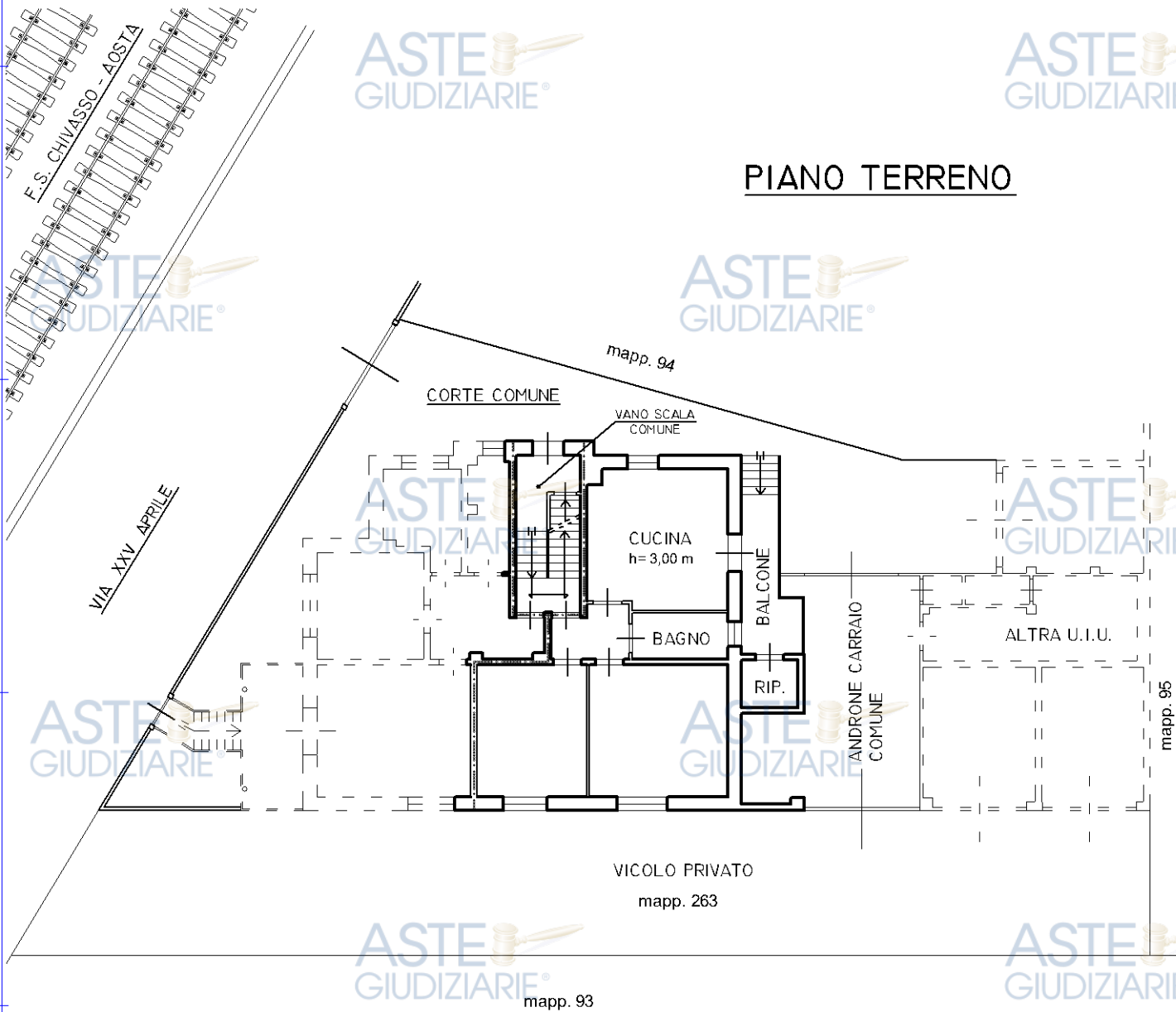
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

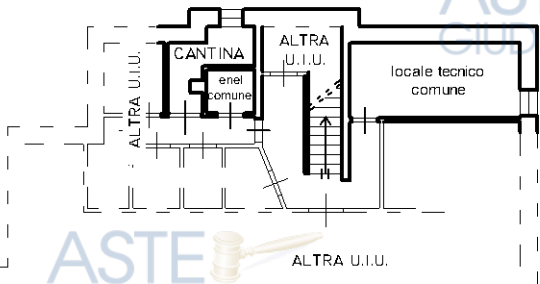
N. 3378

Scheda n. 1

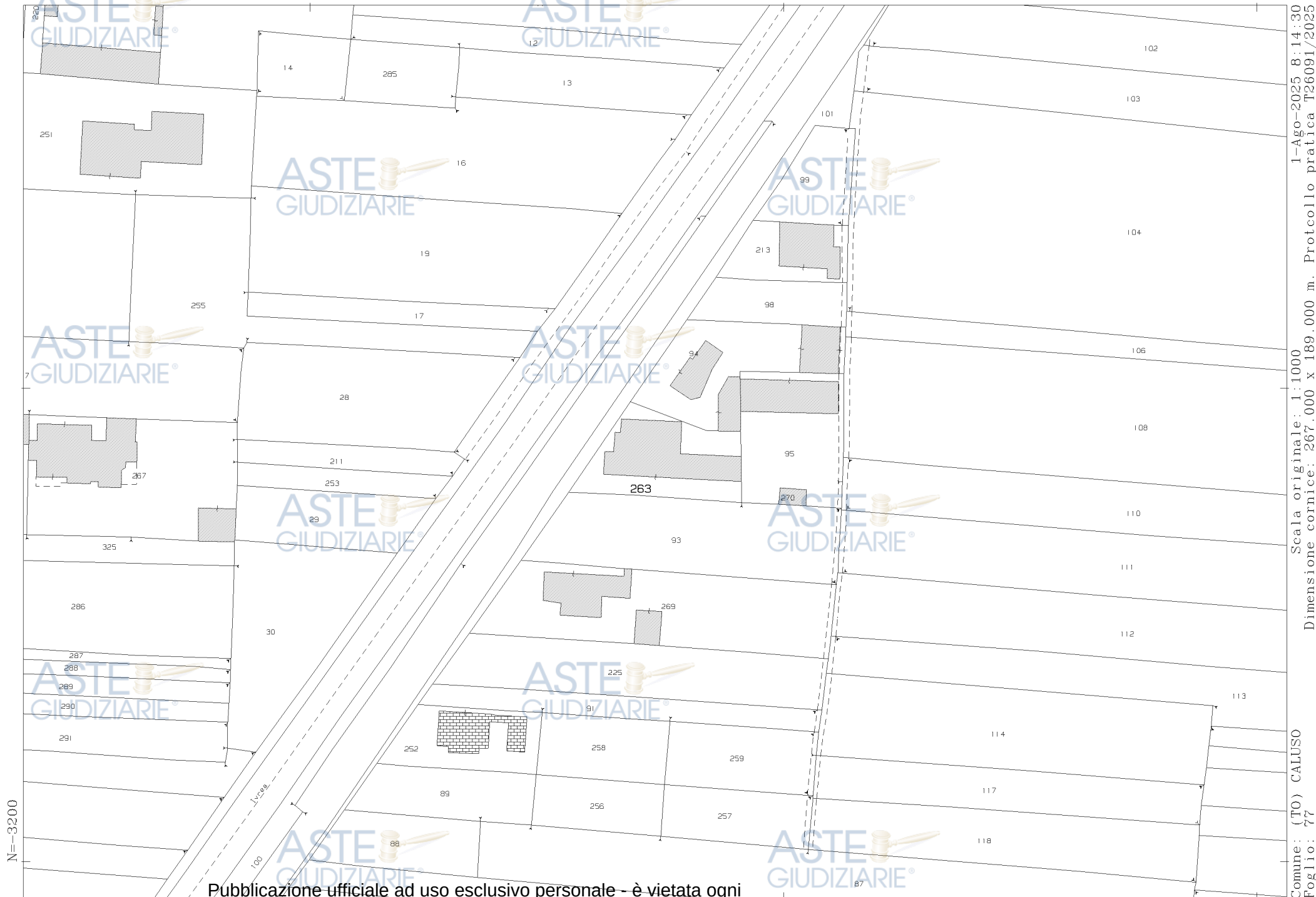
Scala 1:200



PIANO SOTTERRANEO
h=2,60 m



Ultima planimetria in atti



1-Ago-2025 8:14:30
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T26091/2025
Comune: (TO) CALUSO
Foglio: 77

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione Fotografica Sopralluogo

01/08/2025 (E.I.111/2025) F.77 n.263 Sub.1

Esterno Fabbricato Civile

Lato Nord Strada



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lato Sud Strada



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sopralluogo del 06/09/2025

Ingresso comune da vano scale



PORZIONE 1 Ingresso

Balcone



ASTE
GIUDIZIARIE

PORZIONE 1 Soggiorno Letto

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

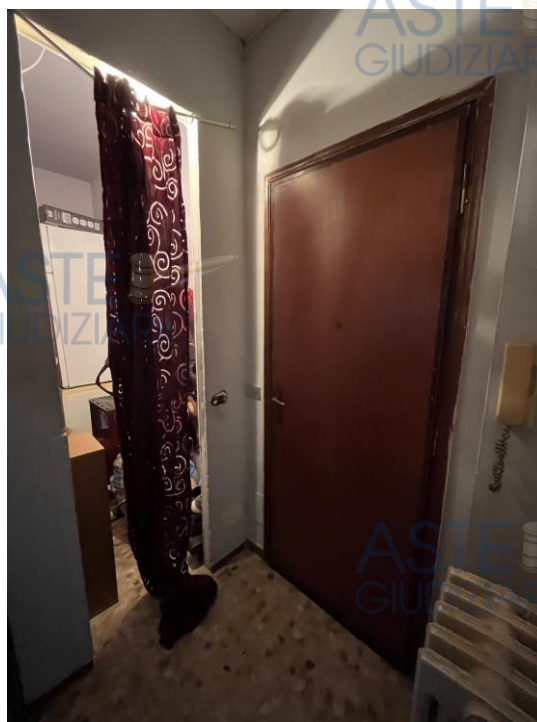
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE 1 Bagno



PORZIONE 2 Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE 2 Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

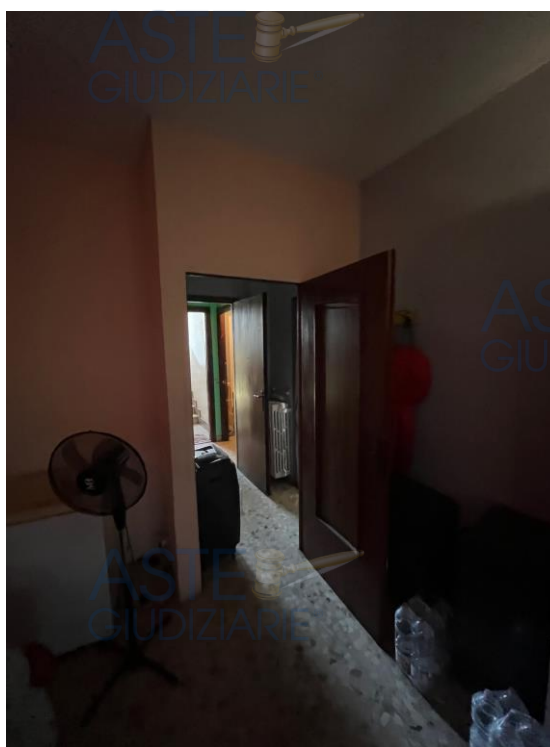
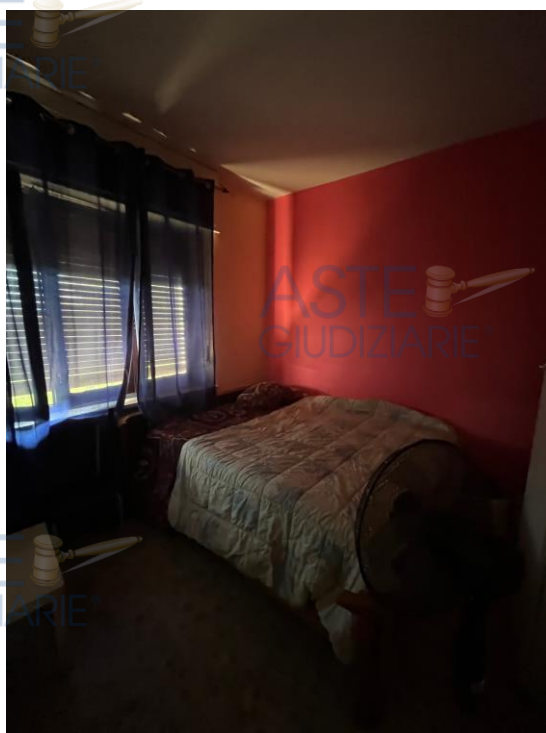
PORZIONE 2 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



PORZIONE 2 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE 2 Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

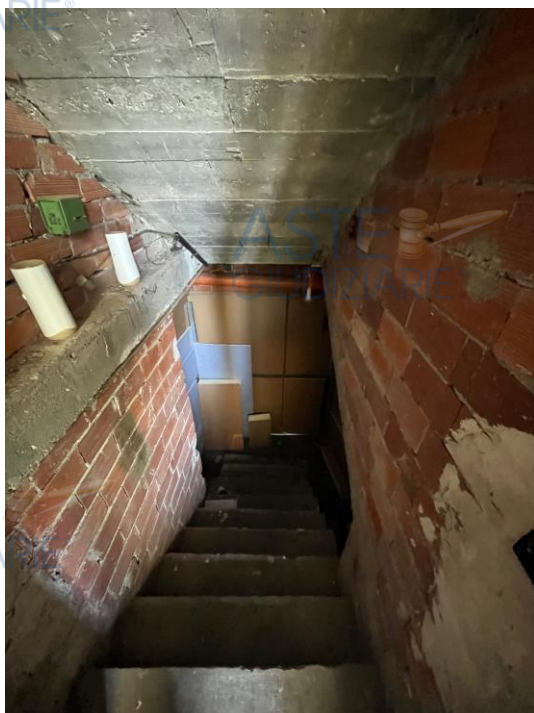
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Alberto Fiò Bellot

COLLEGIO GEOMETRI TORINO E PROVINCIA
GEOMETRA
Alberto
FIÒ BELLOT
ALBO
6348