

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Leone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	16
Stima / Formazione lotti.....	17

All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Ing. Leone Elena, con studio in Via Gallo Pecca, 21 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email ing.elenaleone@gmail.com, PEC elena.leone@ingpec.eu, Tel. 348 11 27 968, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1**

Abitazione su due piani del centro storico del paese di Lusigliè, un comune italiano di 560 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte
Lusigliè si trova a circa 30 chilometri a nord da Torino e a 23 chilometri da Ivrea ed è posto interamente nella pianura alluvionale del torrente Orco.

L'edificio ha le stanze con destinazione d'uso residenziale a piano primo, come la cucina, il soggiorno, le due camere da letto e i bagni, mentre a piano terreno vi è la cantina, il locale di sgombero, la centrale termica oltre all'autorimessa (altro sub.). Vi è un cortile interno accessibile in modo carraio e pedonale; vi è inoltre una tettoia in uno degli angoli.

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 LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Autorimessa sita all'interno del fabbricato residenziale principale, abitazione su due piani del centro storico del paese di Lusigliè, un comune italiano di 560 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte
Lusigliè si trova a circa 30 chilometri a nord da Torino e a 23 chilometri da Ivrea ed è posto interamente nella pianura alluvionale del torrente Orco.

L'autorimessa è accessibile direttamente dalla piazza Castello oppure in modo pedonale dal cortile interno.

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** - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBCATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE
i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni e di essere cittadini rumeni, al momento dell'atto di compravendita.

Attualmente non è stato possibile reperire informazioni/documenti sulla separazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE
i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni e di essere cittadini rumeni, al momento dell'atto di compravendita.

Attualmente non è stato possibile reperire informazioni/documenti sulla separazione.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Nord: piazza Castello; Sud: oltre il cortile retro edificio p. 563, oltre cortile e tettoia retro edificio p. 548; Est: proprietà p. 574; Ovest: via Gromis

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Nord: piazza Castello; Sud: oltre il cortile retro edificio p. 563, oltre cortile e tettoia retro edificio p. 548; Est: proprietà p. 574; Ovest: via Gromis

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	1
Cantina	28,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	2,90 m	t
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
centrale termica, locale di sgombero, tettoia	28,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	2,65 m	t
Cortile	91,00 mq	91,00 mq	0,18	16,38 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				131,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,22 Piano t-1
Dal 01/01/1992 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 260,29 Piano t-1

Dal 19/03/2015 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 260,29 Piano t-1
Dal 23/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 181 mq Rendita € 260,29 Piano t-1
Dal 23/03/2015 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 181 mq Rendita € 260,29 Piano t-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 93,84 Piano T
Dal 01/01/1994 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 83,15 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	312	2		A4	2	8	181 mq	260,29 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono al piano terreno al piano primo due stanze collegate tra loro, in quanto è stato rimosso il tramezzo separatore rispetto alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	312	3		C6	2	23mq		83,15 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile non è mantenuto in ottime condizioni, sono evidenti i segni della trascuratezza e l'assenza di una cura costante. Non è funzionante la caldaia, pertanto il riscaldamento è realizzato nelle stanze tramite alcune stufe a pellet, il piano cottura è alimentato con bombola del gas e l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. I serramenti sono di diverse tipologie di telaio e di vetri. Tutti quelli lungo strada hanno le persiane in legno. L'impianto elettrico non risulta più essere a norma, con unico interruttore e contatore per l'interno edificio. Vi sono delle prese elettriche e il citofono non funzionanti. Per l'approvvigionamento idrico vi è l'allaccio all'acquedotto, ma vi è anche in cortile un pozzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile non è mantenuto in ottime condizioni, sono evidenti i segni della trascuratezza e l'assenza di una cura costante. I vetri del portone metallico lungo strada sono completamente rotti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

non presenti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Fabbricato civile, a due piani fuori terra. Altezza interna utile: 2,70 m circa;

Struttura portante, Solai ed orizzontamenti, Copertura: struttura portante verticale è in pietra e mattoni, con orizzontamenti in laterocemento e mattoni (autorimesse, centrale termica con disimpegno e ripostiglio con voltini). La copertura dell'edificio è in legno;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e graniglia originale del periodo di costruzione;

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro singolo o doppio in base alle diverse stanze, gelosie lato piazza; altri serramenti in metallo; le porte interne sono di legno e vetro;

Scale: vi è una scala di collegamento interno tra i 2 piani;

Impianto termico: l'impianto a termosifoni è presente ma al momento non funzionante in quanto non è funzionante la caldaia; i fuochi della cucina sono funzionanti grazie alla presenza di bombola del gas;

Impianto idrico: l'acqua calda è prodotta con boiler elettrico presente in bagno. Presente in cortile un pozzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Autorimessa all'interno di fabbricato civile, una stanza del piano terreno dell'immobile. Altezza interna utile: 2,75 m;

Struttura portante, Solai ed orizzontamenti, Copertura: struttura portante verticale è in pietra e mattoni, con orizzontamenti in laterocemento e mattoni (autorimesse con voltini). La copertura dell'edificio è in legno; Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: portone e porta in metallo;



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, come da certificati di residenza del 12/07/2024. Il giorno del sopralluogo risultano presenti anche **** Omissis **** (pur essendo il certificato di residenza riportante tale dicitura: E' stata cancellata dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 25/06/2021 per Irreperibilità) e la figlia **** Omissis ****.
Da quanto riferito, i coniugi risultano separati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, come da certificati di residenza del 12/07/2024. Il giorno del sopralluogo risultano presenti anche **** Omissis **** (pur essendo il certificato di residenza riportante tale dicitura: E' stata cancellata dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 25/06/2021 per Irreperibilità) e la figlia **** Omissis ****.
Da quanto riferito, i coniugi risultano separati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1996 al 28/02/2014	**** Omissis ****	SUCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUORGNE'	14/04/1999	2726	2137
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CUORGNE'	27/11/1996	61	472		
Dal 28/02/2014 al 17/09/2015	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		BERTANI STEFANO	28/02/2014	112804	18689	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Dal 17/09/2015 al 23/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		BIONDO CESARE	17/09/2015	1505	1210	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	TORINO	19/10/2015	6688	5345		
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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 10/03/1996 al 28/02/2014	**** Omissis ****	SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CUORGNE'	14/04/1999	2726	2137	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		CUORGNE'	27/11/1996	61	472
Dal 28/02/2014 al 17/09/2015	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTANI STEFANO	28/02/2014	112804	18689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CUORGNEì	30/04/2014	405	9990		
Dal 17/09/2015 al 23/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIONDO CESARE	17/09/2015	1505	1210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO	19/10/2015	6688	5345
		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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO il 19/10/2015

Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 06/06/2024
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO il 19/10/2015
Reg. gen. 6689 - Reg. part. 726
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 06/06/2024
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 3840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile si trova nell'area CS "centro storico" ed è disciplinato dall'Art. 24 delle NTA Centro Storico e art. 25 Norme particolari per il Centro Storico, oltre al Piano del Colore e dell'arredo urbano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

L'immobile si trova nell'area CS "centro storico" ed è disciplinato dall'Art. 24 delle NTA Centro Storico e art. 25 Norme particolari per il Centro Storico, oltre al Piano del Colore e dell'arredo urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

- concessione edilizia in data 12 giugno 1992, protocollo numero 4/92;
- concessione edilizia in sanatoria in data 5 novembre 2014, pro to collo numero 1776, registro n. 1/1995;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in data 18 marzo 2015, protocollo n. 523, per conservazione delle opere ex art. 37 D.P.R. 380/01.

Si legge nell'atto di compravendita che: "La parte venditrice dichiara che è stata presentata alla Città di Lusigliè la domanda di rilascio certificazione di agibilità in data 21 marzo 2015 protocollo numero 541; a tal riguardo la parte venditrice, in persona di chi sopra, consapevole che l'incompletezza dell'istanza per la dichiarazione di Agibilità determina la non decorrenza dei termini ai fini della formazione del silenzio assenso e avvalendosi dell'istituto del silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., attesta l'agibilità dell'immobile per avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 D.P.R.380/01."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

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

- concessione edilizia in data 12 giugno 1992, protocollo numero 4/92;
- concessione edilizia in sanatoria in data 5 novembre 2014, pro to collo numero 1776, registro n. 1/1995;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificato di Inizio Attività) in data 18 marzo 2015, protocollo n. 523, per conservazione delle opere ex art. 37 D.P.R. 380/01.

Si legge nell'atto di compravendita che: "La parte venditrice dichiara che è stata presentata alla Città di Lusigliè la domanda di rilascio certificazione di agibilità in data 21 marzo 2015 protocollo numero 541; a tal riguardo la parte venditrice, in persona di chi sopra, consapevole che l'incompletezza dell'istanza per la dichiarazione di Agibilità determina la non decorrenza dei termini ai fini della formazione del silenzio assenso e avvalendosi dell'istituto del silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., attesta l'agibilità dell'immobile per avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 D.P.R.380/01."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci oneri a carico, mentre per quanto riguarda i vincoli sono specificati nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica (immobile del Centro Storico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - VIA GROMIS 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci oneri a carico, mentre per quanto riguarda i vincoli sono specificati nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica (immobile del Centro Storico).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima, esattamente quello comparativo con valori di mercato e immobiliari per beni simili con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive presente nella zona in cui è ubicato l'immobile. Si sono rilevati i valori presenti nel Borsino Immobiliare del Comune e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allegati al presente elaborato peritale. Per la determinazione del valore, sono state considerate le 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 edilizia ed urbanistica, 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** - Fabbricato civile ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1
 Abitazione su due piani del centro storico del paese di Lusigliè, un comune italiano di 560 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte Lusigliè si trova a circa 30 chilometri a nord da Torino e a 23 chilometri da Ivrea ed è posto interamente nella pianura alluvionale del torrente Orco. L'edificio ha le stanze con destinazione d'uso residenziale a piano primo, come la cucina, il soggiorno, le due camere da letto e i bagni, mentre a piano terreno vi è la cantina, il locale di sgombero, la centrale termica oltre all'autorimessa (altro sub.). Vi è un cortile interno accessibile in modo carraio e pedonale; vi è inoltre una tettoia in uno degli angoli.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 312, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 74.399,20
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1
 Autorimessa sita all'interno del fabbricato residenziale principale, abitazione su due piani del centro storico del paese di Lusigliè, un comune italiano di 560 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte
 Lusigliè si trova a circa 30 chilometri a nord da Torino e a 23 chilometri da Ivrea ed è posto interamente nella pianura alluvionale del torrente Orco.
 L'autorimessa è accessibile direttamente dalla piazza Castello oppure in modo pedonale dal cortile interno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 312, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	131,68 mq	565,00 €/mq	€ 74.399,20	100,00%	€ 74.399,20

Bene N° 2 - Garage Lusigliè (TO) - VIA GROMIS 1	23,00 mq	480,00 €/mq	€ 11.040,00	100,00%	€ 11.040,00
Valore di stima:					€ 85.439,20

Valore di stima: € 85.439,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 83.939,20

NOTA PER BENE 3:

Nel pignoramento esiste un bene 3 individuato a Catasto Terreni fg3 particella 312 ENTE URBANO 2 are 53 centiare: tale bene non è valutabile in quanto è un ente urbano ossia sta ad indicare che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Pertanto tale bene è intrinseco al fabbricato valutato.

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.

Rivarolo Canavese, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leone Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione - Condomo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI-borsino-annunci
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati di residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Google maps - vista aerea
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®