

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Busca Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.

**Con integrazioni come richieste in ordinanza di vendita dal Giudice dott. Salustri del 16/01/2026**

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	8
Precisazioni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	9

Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	11
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	12
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.122,56</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1.....	18



All'udienza del 15/09/2025, il sottoscritto Geom. Busca Enrico, con studio in Via Montebello, 8 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email studiotecbe@gmail.com, PEC enrico.busca@geopec.it, Tel. 335 6395466, Fax 0125 48181, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Appartamento al piano terreno e cantina nell'interrato in edificio condominiale di tipo orizzontale, con accesso da traversa interna di corso Torino. Parcheggio condominiale disponibile fronte cancelletto d'accesso, autorimessa pertinenziale nell'interrato accessibile da rampa sulla via interna. Area di ubicazione area residenziale.

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 CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Autorimessa pertinenziale all'appartamento al piano interrato accessibile con rampa dalla via interna perpendicolare a corso Torino. Autorimessa con battuto in cls e porta basculante in ferro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

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

#### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in stato divorziata.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

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

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

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

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

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Appartamento confinante con area condominiale e sub 3 e 4 (altre proprietà) del fg 23 mappale 357

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,75 m	T
Loggia	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	T
Giardino	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	T
Cantina	4,25 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1992 al 05/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 357, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T Graffato sub 19
Dal 05/04/2001 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 357, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T Graffato 19
Dal 10/11/2003 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 357, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T Graffato sub 19

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	357	5		A2		6,5		537,12 €	T	particella 357 sub 9

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

zona ingresso soggiorno divisa con la creazione di un locale, ai fini della regolarizzazione occorre presentare, dopo aver regolarizzato urbanisticamente, una pratica DOCFA di diversa distribuzione spazi interni.

Costa pratica catastale € 350,00  
Diritti catastali € 70,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	357	14		C6			23 mq	99,78 €	S1		

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PRECISAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Appartamento in fabbricato condominiale denominato condominio "Le Betulle"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

L'appartamento è in buono stato conservativo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Autorimessa in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale, come parti comuni a tutti i subalterni sono la rampa di accesso al seminterrato, le scale di accesso ai piani superiori e l'area esterna pavimentata, le aree parcheggio esterne e l'area di manovra interrato e i vani scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Appartamento con struttura portante in cemento armato, ubicato al piano terreno di un fabbricato a 2 piani fuori terra, sottotetto e interrato di tipo condominio orizzontale. Fondazioni in cemento armato. L'appartamento a un lato in aderenza ad altro appartamento e 3 lati liberi (sud, nord e ovest). Riscaldamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

autonomo con distribuzione sotto pavimento e terminali con termosifoni in alluminio, piccola area verde pertinenziale sul lato nord. Pavimenti interni in ceramica, pareti intonacate, un bagno completo di accessori ed un piccolo bagno di servizio (ex ripostiglio) privo di finestra. Autorimessa e cantina di pertinenza nel locale interrato accessibile dall'esterno con rampa. Impianto elettrico funzionante. Poerte interne in legno tamburato, portoncini d'ingresso blindato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Autorimessa al piano interrato di fabbricato condominiale, con muro contro terra in cemento armato e divisori in mattoni. Porta di accesso basculante in ferro, accesso da rampa condominiale e vano scale condominiale. esiste impianto elettrico.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

L'immobile risulta libero

L'appartamento allo stato attuale, seppure l'esecutata abbia la residenza, risulta libero, privo di mobili con utenze scollegate

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/04/2001 al 10/11/2003	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forni Antonio	05/04/2001	55942	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ivrea	22/05/2001	2327	
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/11/2003</b> al <b>30/04/2010</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forni Antonio	10/11/2003	69390	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ivrea	27/11/2003	7537	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/04/2010</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forni Antonio	30/04/2010	97489	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ivrea	05/05/2010	2362	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 05/05/2010  
Reg. gen. 3185 - Reg. part. 461

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Notaio Forni Antonio

Data: 30/04/2010

N° repertorio: 97490

N° raccolta: 45462

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 05/10/2022

Reg. gen. 7933 - Reg. part. 879

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.229,45

Rogante: Giudice di Pace Ivrea

Data: 31/05/2021

N° repertorio: 673

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 08/07/2025

Reg. gen. 5415 - Reg. part. 4479

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 05/05/2010

Reg. gen. 3185 - Reg. part. 461

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Notaio Forni Antonio

Data: 30/04/2010

N° repertorio: 97490

N° raccolta: 45462

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 05/10/2022

Reg. gen. 7933 - Reg. part. 879

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.229,45

Rogante: Giudice di Pace Ivrea

Data: 31/05/2021

N° repertorio: 673

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 08/07/2025

Reg. gen. 5415 - Reg. part. 4479

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

---

Fabbricato condominio "Le Betulle" edificato in data 3 marzo 1989 concessione edilizia n 3, variante in corso d'opera 33 del 10 febbraio 1992, area urbanistica residenziale saturata

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

---

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.

Fabbricato condominio "Le Betulle" edificato in data 3 marzo 1989 concessione edilizia n 3, variante in corso d'opera 33 del 10 febbraio 1992. In atti di compravendita risulta abitabilità rilasciata in data 20 febbraio 1992 e 22 maggio 1992.

In seguito a verifica presso gli uffici comunali non è stato trovato il provvedimento dell'abitabilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nel complessivo esiste la conformità del progetto approvato con lo stato dei luoghi.

Nello specifico dell'appartamento in oggetto d'esecuzione esistono delle difformità interne sanabili con il pagamento di un'oblazione di € 1000,00

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1**

---

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 630,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 966,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 868,66

### **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 Torino, piano S1-T

Appartamento al piano terreno e cantina nell'interrato in edificio condominiale di tipo orizzontale, con accesso da traversa interna di corso Torino. Parcheggio condominiale disponibile fronte cancelletto d'accesso, autorimessa pertinenziale nell'interrato accessibile da rampa sulla via interna. Area di ubicazione area residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 5, Categoria A2, Graffato particella 357 sub 9

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

Valore di stima del bene: € 83.850,00

Il metodo di stima usato è il metodo comparativo con immobili simili in zona aventi le stesse caratteristiche costruttive, di ubicazione.

Occorre procedere con una CILA in sanatoria per regolarizzare un nuovo vano creato senza regolare permesso o CILA, la regolarizzazione è possibile il costo dell'oblazione per la regolarizzazione urbanistica è di € 1000,00, oltre alla regolarizzazione catastale costo diritti € 70,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1

Autorimessa pertinenziale all'appartamento al piano interrato accessibile con rampa dalla via interna perpendicolare a corso Torino. Autorimessa con battuto in cls e porta basculante in ferro

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.050,00

Metodo di stima comparativo, è stata fatta una ricerca di mercato per immobili simili al subalterno oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T	129,00 mq	650,00 €/mq	€ 83.850,00	100,00%	€ 83.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Caluso (TO) - corso Torino, piano S1	23,00 mq	350,00 €/mq	€ 8.050,00	100,00%	€ 8.050,00
Valore di stima:					€ 91.900,00

Valore di stima: € 91.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.070,00	€
Spese condominiali insolute	8.707,44	€

**Valore finale di stima: € 82.122,56**

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.

Settimo Rottaro, li 03/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Busca Enrico

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Bilancio Condominio

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T  
Appartamento al piano terreno e cantina nell'interrato in edificio condominiale di tipo orizzontale, con accesso da traversa interna di corso Torino. Parcheggio condominiale disponibile fronte cancelletto d'accesso, autorimessa pertinenziale nell'interrato accessibile da rampa sulla via interna. Area di ubicazione area residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 5, Categoria A2, Graffato particella 357 sub 9  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Fabbricato condominio "Le Betulle" edificato in data 3 marzo 1989  
concessione edilizia n 3, variante in corso d'opera 33 del 10 febbraio 1992, area urbanistica residenziale saturata
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caluso (TO) - corso Torino, piano S1  
Autorimessa pertinenziale all'appartamento al piano interrato accessibile con rampa dalla via interna perpendicolare a corso Torino. Autorimessa con battuto in cls e porta basculante in ferro  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 14, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 82.122,56**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.122,56**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caluso (TO) - via Torino, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 5, Categoria A2, Graffato particella 357 sub 9	<b>Superficie</b>	129,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terreno e cantina nell'interrato in edificio condominiale di tipo orizzontale, con accesso da traversa interna di corso Torino. Parcheggio condominiale disponibile fronte cancelletto d'accesso, autorimessa pertinenziale nell'interrato accessibile da rampa sulla via interna. Area di ubicazione area residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caluso (TO) - corso Torino, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 14, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Autorimessa in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa pertinenziale all'appartamento al piano interrato accessibile con rampa dalla via interna perpendicolare a corso Torino. Autorimessa con battuto in cls e porta basculante in ferro		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA TORINO, PIANO S1-T****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ivrea il 05/05/2010  
Reg. gen. 3185 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Forni Antonio  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 97490  
N° raccolta: 45462

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 08/07/2025  
Reg. gen. 5415 - Reg. part. 4479  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - CORSO TORINO, PIANO S1****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ivrea il 05/05/2010  
Reg. gen. 3185 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Forni Antonio  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 97490  
N° raccolta: 45462



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ivrea il 05/10/2022  
Reg. gen. 7933 - Reg. part. 879  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.229,45  
Rogante: Giudice di Pace Ivrea  
Data: 31/05/2021  
N° repertorio: 673



#### **Trascrizioni**



- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 08/07/2025  
Reg. gen. 5415 - Reg. part. 4479  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

