



TRIBUNALE DI IVREA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Veronese Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



per **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento:	Agenzia delle Entrate
Nota del:	12/06/2024
Numeri:	24715/18741

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100% piena proprietà
Ubicazione e destinazione:	Bene N° 1 Fabbricato civile ubicato a Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33

Dati catastali Bene N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	32			A3	1	6	113 mq	371,85 €	S-T	

LOTTO UNICO - Bene 1

Valore di mercato:	€ 41.636,00
Base d'asta:	€ 33.308,80

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde - quota per intero
Comproprietari non eseguiti:	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme
Continuità trascrizione ex art. 567 c.p.c.:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza di iscrizione e trascrizione:	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione:	Occupata dall'esecutato

NOTE DEL CTU

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE;
- DATI CATASTALI (corrispondenza catastale).

Si precisa che a sud/ovest del fabbricato principale è presente tettoia/basso fabbricato in legno, in pessime condizioni ed area cortilizia, utilizzata dal debitore, ma ricadente su altro mappale di proprietà di terzi. Tale costruzione ed area non sono state prese in considerazione nella presente perizia.

SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI.....	2
SINTESI ACCERTAMENTI.....	2
note del ctu.....	3
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.308,80	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 05/08/2024, il sottoscritto Geom. Veronese Matteo, con studio in Via San Giuseppe, 42 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email matteo.veronese@live.it, PEC matteo.veronese@geopec.it, Tel. 348 0392258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Castagneto Po (TO), a circa 1 km dal concentrico, più precisamente in strada Cimenasco n. 33, in zona agricola collinare, ad un piano fuori terra, oltre ad un piccolo vano al piano seminterrato e un piccolo vano al piano sottotetto, con relativa area cortilizia di pertinenza.

L'immobile risulta così composto:

- al piano terreno: ingresso, wc, cucinino, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio;
- al piano seminterrato: locale cantina;
- al piano sottotetto: piccolo vano con altezza usabile (al di sopra del locale ripostiglio del piano terreno).

L'accesso all'area cortilizia avviene mediante accesso tramite cancello carraio e pedonale (manuale), direttamente da via Cimenasco, l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia.

L'area cortilizia, di ridotte dimensioni, parte in ghiaia/erba e parte in erba, risulta recintata sui lati nord, est e sud.

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 Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33

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)

CONFINI

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di stima confina:

- a Nord con strada comunale (Strada Cimenasco);
- a Est in parte con strada comunale (Strada Cimenasco) e in parte con il F. 13 n. 894 e 853 (proprietà di terzi);
- a Sud con il F. 13 n. 894 e 853 (proprietà di terzi);
- a Ovest in parte con strada comunale (Strada Cimenasco) e in parte con il F. 13 n. 894 (proprietà di terzi).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,20 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	2,80 m	T
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	T
Ripostiglio (accessorio)	5,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,10 m	T
Cantina (accessorio)	11,00 mq	17,30 mq	0,20	3,46 mq	2,25 m	S1
Sottotetto (accessorio)	5,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	0,00 m	1
Cortile	125,00 mq	125,00 mq	0,05	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				118,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,96 mq		

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con la planimetria catastale e la mappa catastale, ricavando da queste le misure e le superfici mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Piano S-T
Dal 14/10/2003 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano S-T

Dal 01/06/2005 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 371,85 Piano S-T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (catasto fabbricati).

Si precisa che la cronistoria storica del catasto terreni non risulta conforme.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	32			A3	1	6	113 mq	371,85 €	S-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 03.10.2024, le differenze riguardano la mancata rappresentazione del sottotetto, soprastante il ripostiglio e dell'area pertinenziale.

La variazione catastale di regolarizzazione, comporta un costo stimabile in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive, con evidenti problematiche sotto il profilo strutturale (sono visibili crepe strutturali e parte della pavimentazione del locale cucinino risulta ceduta), oltre ad evidenti infiltrazioni dalla copertura sulla parte ovest del fabbricato. Lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato. Gli impianti esistenti risultano in pessime condizioni manutentive, prive di certificazioni ed i serramenti esterni risultano di epoca remota. Privo di qualsiasi elemento di risparmio energetico degli edifici.

Si ritiene che il fabbricato necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione globale, con particolare riguardo alla parte strutturale.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate servitù, né sono emersi usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: struttura portante parte in muratura portante e parte in c.a. con solai in latero-cemento;

Pareti perimetrali: in struttura portante in pietrame e mattoni o tamponature in mattoni;

Pareti interne: muratura tradizionale;

Copertura: struttura lignea con manto di copertura in tegole;

Infissi interni: legno o legno e vetro;

Infissi esterni: legno con vetri singoli, alcuni dotati di gelosie in legno;

Pavimenti: al piano terreno: piastrelle; al piano interrato: piastrelle in cotto;

Rivestimenti: il bagno risulta rivestito in piastrelle in grès;

Finiture: locali privi di finiture;

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante;

Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile funzionante;

Impianto di riscaldamento e ACS: riscaldamento mediante piccola stufa a legna e ACS mediante boiler elettrico installato nel bagno.

Tutti gli elementi sopra descritti risultano in pessime condizioni manutentive, vedasi nello specifico il paragrafo "stato conservativo".

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** (esecutato)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1972 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Penazzo	19/02/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/04/1972	20601	15613
		Registrazione			

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2003 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uf. registro	21/11/2005	55536	35056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uf. registro Chivasso (TO)	09/05/2005	22	965
Dal 01/06/2005 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Forni	01/06/2005	778820	31082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uf. registro	04/06/2005	26053	16750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uf. registro Ivrea (TO)	03/06/2005	2086	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta in data 04/06/2005 ai n. 26054/16751, accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, per gli eredi sopra indicati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 04/06/2005
Reg. gen. 26055 - Reg. part. 5195
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.000,00
Rogante: Forni Antonio
Data: 01/06/2005
N° repertorio: 77881
N° raccolta: 31083

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 12/06/2024
Reg. gen. 24715 - Reg. part. 18741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione sono a carico della procedura e verranno determinate dall'ufficio competente.

L'onere presunto di cancellazione, consiste, per ogni annotamento, in quanto di seguito riportato:

- € 294,00 cancellazione pignoramento;
- € 35,00 cancellazione ipoteca volontaria;
- € 59,00 bolli;
- 0,50% importo capitale ipoteca (relativamente alle ipoteche giudiziali).

A tali importi vanno aggiunti € 500,00 oltre a oneri di Legge per le spese tecniche di stesura delle pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Castagneto Pò, classifica l'area in cui sorge il fabbricato in zona per usi agricoli (aree agricole normali), normate dall'art. 45 delle norme di attuazione del PRGC.

In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area in cui sorge il fabbricato in classe IIa.

In riferimento al Piano paesaggistico regionale, l'area in cui sorge il fabbricato ricade in zona "territori coperti da foreste e da boschi - lettera G" - art 16 Nda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 05/09/2024 si è effettuata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Castagneto Pò, per la ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

In data 10/09/2024 con lettera prot. 4712, il Comune comunicava che non si sono reperite pratiche edilizie in archivio storico.

Non si sono reperite pratiche oggetto di costruzione e/o agibilità del fabbricato, pertanto, vista anche la tipologia costruttiva, si ritiene che lo stesso risulti di epoca di costruzione antecedente al 01/09/1967.

Eseguito sopralluogo in loco in data 03/10/2024, per quanto è stato possibile accertare, utilizzando come riferimento la planimetria catastale di impianto, datata 1987, si ritiene che il fabbricato in oggetto risulti regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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.

Le spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è stimabile in circa € 350,00 oltre oneri di Legge ed € 15,00 per diritti regionali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La valutazione dei beni pignorati è stata eseguita mediante metodo di stima cd. "metodo del confronto di mercato", tale procedimento consiste nell'attribuire il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni simili per ubicazione, caratteristiche, ecc., di recente contrattazione, tale procedura permette di ricavare un valore stimato al metro quadrato, valore che sarà successivamente rettificato per eventuali variabili dovute allo specifico caso. Tali variabili consistono in:

- per i fabbricati: ubicazione dell'immobile, consistenza, destinazione d'uso, tipologia ed epoca della costruzione, stato di manutenzione e conservazione, tipologia di finiture ed impianti;
- per i terreni: ubicazione, consistenza, morfologia, qualità, facilità di raggiungimento.

Si è tenuto inoltre conto delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, unitamente 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 ed ai terreni oggetto della stima.

Nello specifico caso il valore a metro quadro è stato fortemente influenzato dalle pessime condizioni in cui verte l'immobile, come meglio indicato nei paragrafi precedenti.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33
 Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Castagneto Po (TO), a circa 1 km dal concentrico, più precisamente in strada Cimenasco n. 33, in zona agricola collinare, ad un piano fuori terra, oltre ad un piccolo vano al piano seminterrato e un piccolo vano al piano sottotetto, con relativa area cortilizia di pertinenza. L'immobile risulta così composto: - al piano terreno: ingresso, wc, cucinino, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio; - al piano seminterrato: locale cantina; - al piano sottotetto: piccolo vano con altezza usabile (al di sopra del locale ripostiglio del piano terreno). L'accesso all'area cortilizia avviene mediante accesso tramite cancello carraio e pedonale (manuale), direttamente da via Cimenasco, l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia. L'area cortilizia, di ridotte dimensioni, parte in ghiaia/erba e parte in erba, risulta recintata sui lati nord, est e sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 32, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 41.636,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33	118,96 mq	350,00 €/mq	€ 41.636,00	100,00%	€ 41.636,00
Valore di stima:					€ 41.636,00

Valore di stima: € 41.636,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto alla natura esecutiva della vendita	10,00	%
Abbattimento forfettario dovuto da oneri di regolarizzazione catastale	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.308,80



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE;
- DATI CATASTALI (corrispondenza catastale).

Si precisa che a sud/ovest del fabbricato principale è presente tettoia/basso fabbricato in legno, in pessime condizioni ed area cortilizia, utilizzata dal debitore, ma ricadente su altro mappale di proprietà di terzi. Tale costruzione ed area non sono state prese in considerazione nella presente perizia.

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Veronese Matteo



ELENCO ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Schede catastali
3. Estratto di mappa
4. Documentazione fotografica
5. Certificati civili
6. Certificati di ispezione ipotecaria
7. Atti di provenienza
8. Documento riportante la non presenza di pratiche edilizie storiche
9. Prova di trasmissione alle parti della relazione peritale ed allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33
Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Castagneto Po (TO), a circa 1 km dal concentrico, più precisamente in strada Cimenasco n. 33, in zona agricola collinare, ad un piano fuori terra, oltre ad un piccolo vano al piano seminterrato e un piccolo vano al piano sottotetto, con relativa area cortilizia di pertinenza. L'immobile risulta così composto: - al piano terreno: ingresso, wc, cucinino, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio; - al piano seminterrato: locale cantina; - al piano sottotetto: piccolo vano con altezza usabile (al di sopra del locale ripostiglio del piano terreno). L'accesso all'area cortilizia avviene mediante accesso tramite cancello carraio e pedonale (manuale), direttamente da via Cimenasco, l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia. L'area cortilizia, di ridotte dimensioni, parte in ghiaia/erba e parte in erba, risulta recintata sui lati nord, est e sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 32, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Castagneto Pò, classifica l'area in cui sorge il fabbricato in zona per usi agricoli (aree agricole normali), normate dall'art. 45 delle norme di attuazione del PRGC. In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area in cui sorge il fabbricato in classe IIa. In riferimento al Piano paesaggistico regionale, l'area in cui sorge il fabbricato ricade in zona "territori coperti da foreste e da boschi - lettera G" - art 16 Nda.

Prezzo base d'asta: € 33.308,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.308,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castagneto Po (TO) - Strada Cimenasco 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 32, Categoria A3	Superficie	118,96 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive, con evidenti problematiche sotto il profilo strutturale (sono visibili crepe strutturali e parte della pavimentazione del locale cucinino risulta ceduta), oltre ad evidenti infiltrazioni dalla copertura sulla parte ovest del fabbricato. Lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato. Gli impianti esistenti risultano in pessime condizioni manutentive, prive di certificazioni ed i serramenti esterni risultano di epoca remota. Privo di qualsiasi elemento di risparmio energetico degli edifici. Si ritiene che il fabbricato necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione globale, con particolare riguardo alla parte strutturale.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Castagneto Po (TO), a circa 1 km dal concentrico, più precisamente in strada Cimenasco n. 33, in zona agricola collinare, ad un piano fuori terra, oltre ad un piccolo vano al piano seminterrato e un piccolo vano al piano sottotetto, con relativa area cortilizia di pertinenza. L'immobile risulta così composto: - al piano terreno: ingresso, wc, cucinino, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio; - al piano seminterrato: locale cantina; - al piano sottotetto: piccolo vano con altezza usabile (al di sopra del locale ripostiglio del piano terreno). L'accesso all'area cortilizia avviene mediante accesso tramite cancello carraio e pedonale (manuale), direttamente da via Cimenasco, l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia. L'area cortilizia, di ridotte dimensioni, parte in ghiaia/erba e parte in erba, risulta recintata sui lati nord, est e sud.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** (esecutato)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 04/06/2005
Reg. gen. 26055 - Reg. part. 5195
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.000,00
Rogante: Forni Antonio
Data: 01/06/2005
N° repertorio: 77881
N° raccolta: 31083

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 12/06/2024
Reg. gen. 24715 - Reg. part. 18741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura