

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crotti Marco, nell' Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16

Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.386,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.154,00	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 15/07/2025, il sottoscritto Ing. Crotti Marco, con studio in Piazza della Repubblica, 16/A - 10019 - Strambino (TO), email marco.crotti@progecasrl.it, PEC marco.crotti@pec.progecasrl.it, Tel. 011 98 91 784, Fax 011 09 60 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione

DESCRIZIONE

Immobile adibito ad abitazione edificato a due piani fuori terra inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale". L'edificio ha ingresso da area di proprietà di terzi in forza di una servitù di passaggio pedonale e carraio. Sull'area di pertinenza posta a Sud anch'essa a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi è presente un edificio accessorio a due piani fuori terra a destinazione ripostiglio mentre sull'area di pertinenza esclusiva posta a Nord un basso edificio ad uso lavanderia. I servizi principali quali negozi, scuole, banche, distano circa 3 Km dall'edificio.

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 1/2)
- **** 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.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Pubblica della Borgata Scarione, a Est con il mappale fg. 37 n. 23, a Nord con il mappale Fg.37 n. 15, a Ovest con i mappali Fg. 37 n. 12 e n. 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,65 m	T - 1
Lavanderia	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,20 m	T

Locale di deposito	20,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,40 m	T - 1
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	T
Soffitta	47,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima sito in zona periferica rispetto al centro sociale, amministrativo e commerciale del Comune di Pavone Canavese è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, ecc...)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1991 al 29/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 210,71
Dal 29/12/2002 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 210,71
Dal 05/10/2010 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 14 Categoria A3 Cl.1 Superficie catastale 126 mq Rendita € 210,71 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	14			A3	1		126 mq	210,71 €	T-1	

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

All'interno dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono state eseguite opere edilizie di ristrutturazione al piano terreno e di cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto (piano secondo) non riportate successivamente nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pavone l'Estratto di matrimonio, gli eseguiti risultano essere coniugi in regime di separazione dei beni (si veda all.3)

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'edificio principale ad uso abitativo risulta essere in buono stato conservativo. L'edificio di pertinenza posto sul lato Sud a n. 2 p.f. a destinazione "ripostiglio" ha un sufficiente stato di conservazione. L'edificio di pertinenza posto sul lato Nord a n. 1 p.f. ad uso "lavanderia" è in cattivo stato di manutenzione così come l'area ad uso esclusivo che ne impedisce l'accesso a causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente.

Le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio a destinazione abitazione vengono stimate in €. 2.000 annue.

PARTI COMUNI

L'area di proprietà destinata a cortile posta sul lato Sud è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area di proprietà destinata a cortile posta sul lato Sud è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Area urbana della superficie di mq. 165 gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi, con entrostanti tre corpi di fabbricato.

Il fabbricato principale è posto al centro del cortile e ha destinazione civile abitazione, risulta edificato a due piani fuori terra ed un piano mansardato così composto:

-Piano terreno (altezza mt. 2,60) - cucina, disimpegno, bagno e camera;

-Piano primo (altezza mt. 2,70) – due camere;

-Piano secondo (mansardato altezza media mt. 2,95) – tre camere, disimpegno, bagno.

L'edificio è libero su due lati, la facciata principale è esposta a Sud con accesso pedonale e carraio da altre proprietà (mappali nn. 24 – 23) a seguito di diritto di servitù di passaggio.

L'area esterna di pertinenza posta a Sud ha in parte una pavimentazione in autobloccanti e in parte in terra battuta, un marciapiede esterno rivestito in piastrelle consente l'ingresso all'abitazione.

L'edificio ha struttura verticale in muratura portante, i solai orizzontali sono in cemento armato misto laterizio,

il tetto è in legno con travi a vista nel piano mansardato e rivestimento in perlinato. Il manto di copertura è in coppi. Le grondaie e le discese a vista sulle facciate sono in lamiera.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco, i serramenti sono in legno con vetri doppi e chiusure esterne con persiane ad ante piuttosto obsolete, lo stato dell'involucro esterno necessita di un intervento di manutenzione.

pedate rivestite e la seconda e la terza rampa in metallo verniciato con pedate in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a gas; la caldaia si trova ubicata all'esterno sul balcone del piano mansardato lato Sud, nei vari locali sono presenti i radiatori.

I locali ubicati al piano terreno e al piano primo hanno i pavimenti in piastrelle e i rivestimenti in ceramica (cucina e bagno), le porte interne in legno tamburato con vetro. I locali ubicati al piano secondo (mansardato) hanno i pavimenti in laminato di legno e non sono presenti le porte interne.

L'edificio internamente risulta completamente arredato e in buono stato di conservazione.

Vi sono inoltre due edifici accessori posti rispettivamente ai vertici dell'area urbana uno a Nord e uno a Sud.

L'edificio ubicato a Sud risulta edificato a due piani fuori terra così composto:

-Piano terreno (altezza mt. 2,40) – deposito;

-Piano primo (altezza min mt. 1,90 max mt. 2,50) - travata aperta.

L'edificio è libero su due lati, la facciata principale è esposta a Nord con accesso pedonale e carraio da altre proprietà (mappali nn. 24 – 23) a seguito di diritto di servitù di passaggio.

L'edificio ha struttura verticale in muratura portante, il solaio orizzontale in cemento armato misto laterizio, il tetto è in legno, il manto di copertura è in coppi, la grondaia è in lamiera.

L'intonaco esterno delle facciate è quasi del tutto mancante e in cattivo stato di manutenzione, la porta di ingresso è in metallo, i serramenti delle finestre sono obsoleti anch'essi in metallo con vetri semplici in pessimo stato di manutenzione. L'intero involucro edilizio necessita di una straordinaria manutenzione.

L'edificio ubicato a Nord risulta edificato a un piano fuori terra (altezza mt. 2,20) e destinato a "lavanderia".

Non è stato possibile per il CTU accedere all'edificio in quanto il giardino affacciante lo stesso risulta abbandonato con la proliferazione di una folta vegetazione.

L'edificio è libero su tre lati e affaccia sulla strada pubblica, ha struttura verticale in mattoni intonacati e copertura piana in cls armato. Il serramento affacciante sulla via pubblica è in metallo con vetri semplici.

L'intero involucro versa in un pessimo stato e necessita di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig.**** Omissis **** e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai~	12/07/1991	81191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ivrea	22/07/1991	6815	5716
Dal 29/12/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	03/05/2003	4111/3268	
Dal 14/01/2003	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO DI ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	14/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ivrea	15/01/2003	468	413
Dal 05/10/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	05/10/2010	9880/6086	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Ivrea	20/10/2010	7518	5565
Dal 30/06/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Ivrea	30/06/2025	5156	4266

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 20/10/2010
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 1169
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not.
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 9881/6087

Trascrizioni

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ivrea il 27/06/2025

Reg. gen. 5071 - Reg. part. 4192

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il presente pignoramento è stato richiesto da
quale procuratore d.

Not

in forza di procura del 21/06/2024 n. 5886/3463

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi (si veda all. 7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare non è stata oggetto di rilascio di autorizzazioni edilizie.

L'ufficio tecnico comunale ha rilevato la sola presenza di due Comunicazioni di manutenzione ordinaria dei tetti degli edifici (Prot.10451 del 22/09/2010 e prot. 13300 del 03/12/2010), si veda all. 1.

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 idrico.

Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie. Si allega elaborato grafico (All.1) riportante lo stato attuale dei luoghi da cui è possibile evincere la difformità rispetto alla planimetria catastale allegata all'ultimo atto di compravendita dell'immobile.

All'interno dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione gli attuali proprietari hanno eseguito delle opere edilizie di ristrutturazione al piano terreno e di cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto (piano secondo).

Per queste opere non è stata richiesta la regolare autorizzazione edilizia al Comune di Pavone C.se.

L'abuso edilizio risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. art. 37 (L) a seguito di redazione di pratica

edilizia e pagamento della sanzione pecuniaria.

Il CTU stima i seguenti costi:

- €. 1.600,00 per la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Attività edilizia in Sanatoria;
- €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria;
- €. 400,00 per la redazione della pratica di aggiornamento catastale;
- €. 500,00 per la redazione della Segnalazione Certificata di agibilità per il sottotetto (comprensiva delle certificazioni impianti richieste).

Totale costi regolarizzazione edilizia €. 3.500,00 più IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Deposito agricolo ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione

DESCRIZIONE

Area urbana della superficie catastale di mq. 188 con entrostante un fabbricato ad un unico piano fuori terra con destinazione deposito attrezzi agricoli. L'accesso all'area avviene da area di terzi a seguito di servitù di passaggio.

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 1/2)
- **** 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.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il mappale Fg.37 n. 24, a Est con il mappale fg. 37 n. 305, a Nord con il mappale Fg.37 n. 301, a Ovest con i mappali Fg. 37 n. 20

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	16,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,20 m	T
Cortile/Giardino	169,00 mq	169,00 mq	0,18	30,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,42 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1991 al 29/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 28 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79
Dal 29/12/2002 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 28 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79
Dal 05/10/2010 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 28 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	28			C2	U		16 mq	24,79 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pavone l'Estratto di matrimonio, gli eseguiti risultano essere coniugi in regime di separazione consensuale dei beni (si veda all. 3)

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'intero involucro edilizio necessita di un intervento di manutenzione quale ripristino intonaco nelle parti ammalorate e tinteggiatura facciate.

Le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio vengono stimate in €. 600 annue.

PARTI COMUNI

Nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area gode di servitù di passaggio sul mappale n. 24 del Fg. 37

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Area urbana della superficie di mq. 188 con entrostante fabbricato edificato ad un unico piano f.t. ad uso deposito attrezzi agricoli.

L'edificio è libero su tre lati, con accesso pedonale e carraio da altre proprietà (mappali nn. 24) a seguito di diritto di servitù di passaggio.

L'edificio ha struttura verticale in pilastri di cemento e tamponamento in muratura, il solaio di copertura orizzontale è in cemento armato misto laterizio.

Esternamente le facciate sono intonacate, la porta di ingresso è in legno, i serramenti delle finestre sono in metallo con vetri semplici. L'intero involucro edilizio necessita di un intervento di manutenzione per il ripristino dell'intonaco ammalorato e della tinteggiatura.

Internamente all'edificio non sono presenti impianti quali elettrico, riscaldamento, ecc., il locale è interamente occupato da materiale di vario genere.

L'area esterna di pertinenza esclusiva è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte destinata a giardino.

L'area risulta occupata da materiale di diverso genere e da una estemporanea tettoia con struttura removibile (pali da ponteggio, listelli in legno, rete ombreggiante).

L'intera area in oggetto è delimitata da una recinzione in paletti e rete di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero (non abitato).

All'interno del fabbricato e nell'area di pertinenza è presente del materiale di vario genere di proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	12/07/1991	81191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio del Registro di Ivrea	22/07/1991	6815	5716
Dal 29/12/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	03/05/2003	4111/3268	
Dal 14/01/2003	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO DI ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	14/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ivrea	15/01/2003	468	413
Dal 05/10/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	05/10/2010	9880/6086	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Ivrea	20/10/2010	7518	5565
Dal 30/06/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Ivrea	30/06/2025	5156	4266

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 20/10/2010
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 1169
Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not.
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 9881/6087

Trascrizioni

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ivrea il 27/06/2025

Reg. gen. 5071 - Reg. part. 4192

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il presente pignoramento è stato richiesto da
quale procuratore di

in forza di procura del 21/06/2024 n. 5886/3463

Not.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi (si veda all.7)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare non è stata oggetto di rilascio di autorizzazioni edilizie

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione
Immobile adibito ad abitazione edificato a due piani fuori terra inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale". L'edificio ha ingresso da area di proprietà di terzi in forza di una servitù di passaggio pedonale e carraio. Sull'area di pertinenza posta a Sud anch'essa a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi è presente un edificio accessorio a due piani fuori terra a destinazione ripostiglio mentre sull'area di pertinenza esclusiva posta a Nord un basso edificio ad uso lavanderia. I servizi principali quali negozi, scuole, banche, distano circa 3 Km dall'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.848,00

Lo scrivente, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, analizzato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenute presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, considerata la sua ubicazione, ritiene ragionevole utilizzare come base di partenza per la propria stima i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Fonti di informazione.

Nelle ricerche effettuate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2) dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha preso in considerazione i valori attribuiti ad edifici a destinazione Residenziale ubicati nella zona Periferica del territorio Comunale.

Gli Adeguamenti e le correzioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. visionato l'immobile e la località di ubicazione (Borgata in zona agricola periferica), ritiene congruo attribuire il valore medio fra il valore minimo e il valore massimo riportato dall'O.M.I. per la Tipologia "Abitazioni di tipo economico".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione	138,80 mq	460,00 €/mq	€ 63.848,00	100,00%	€ 63.848,00
Valore di stima:					€ 63.848,00

Valore di stima: € 63.848,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario pari al 10%	6385,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	9577,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 44.386,00

L'abbattimento forfettario pari al 10% rispetto il valore di stima del bene, viene applicato vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Deprezzamento a seguito di assenza di manutenzione alla data della perizia; risulta necessario un intervento di manutenzione sugli edifici che viene stimato pari al 15% rispetto il valore di stima del bene.

Costi stimati per la regolarizzazione edilizia delle opere eseguite senza autorizzazione all'interno dell'abitazione (pratica Scia in sanatoria, sanzione pecuniaria, pratica catastale, pratica agibilità, ecc...)

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito agricolo ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione
 Area urbana della superficie catastale di mq. 188 con entrostante un fabbricato ad un unico piano fuori terra con destinazione deposito attrezzi agricoli. L'accesso all'area avviene da area di terzi a seguito di servitù di passaggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 28, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.378,20

Criterio di stima.

Lo scrivente, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, analizzato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenute presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, considerata la sua ubicazione, ritiene ragionevole utilizzare come base di partenza per la propria stima i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Fonti di informazione.

Nelle ricerche effettuate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2) dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha preso in considerazione i valori attribuiti ad edifici a destinazione Residenziale ubicati nella zona Periferica del territorio Comunale.

Gli Adeguamenti e le correzioni utilizzate per la stima

I Valori dell'O.M.I. non riportano la particolare destinazione a "deposito attrezzi agricoli" quindi il CTU ha ritenuto congruo utilizzare il Valore Minimo della tipologia "Box" come base di riferimento a cui successivamente ha applicato un abbattimento del 40% dovuto alla reale destinazione e all'ubicazione

dell'edificio in una Borgata del Comune di Pavone C.se.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione	49,42 mq	210,00 €/mq	€ 10.378,20	100,00%	€ 10.378,20
				Valore di stima:	€ 10.378,20

Valore di stima: € 10.378,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario pari al 10%	1186,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1038,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 8.154,00

L'abbattimento forfettario pari al 10% rispetto valore di stima del bene, viene applicato vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Deprezzamento a seguito di assenza di manutenzione ordinaria si stima pari al 10% rispetto valore di stima del bene.

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.

Strambino, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crotti Marco

Allegati:

- 1- verifica regolarità urbanistica;
- 2- documentazione fotografica;
- 3- Estratto di matrimonio e stato civile;
- 4- Titolo di provenienza;
- 5- Ispezione ipotecaria;
- 6- Visure e planimetrie catastali
- 7- Estratto Piano regolatore.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione
Immobile adibito ad abitazione edificato a due piani fuori terra inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale". L'edificio ha ingresso da area di proprietà di terzi in forza di una servitù di passaggio pedonale e carraio. Sull'area di pertinenza posta a Sud anch'essa a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi è presente un edificio accessorio a due piani fuori terra a destinazione ripostiglio mentre sull'area di pertinenza esclusiva posta a Nord un basso edificio ad uso lavanderia. I servizi principali quali negozi, scuole, banche, distano circa 3 Km dall'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 14, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi. Si veda documentazione allegata alla presente.

Prezzo base d'asta: € 44.386,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito agricolo ubicato a Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione
Area urbana della superficie catastale di mq. 188 con entrostante un fabbricato ad un unico piano fuori terra con destinazione deposito attrezzi agricoli. L'accesso all'area avviene da area di terzi a seguito di servitù di passaggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 28, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi. Si veda documentazione allegata alla presente.

Prezzo base d'asta: € 8.154,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.386,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 14, Categoria A3	Superficie	138,80 mq
Stato conservativo:	L'edificio principale ad uso abitativo risulta essere in buono stato conservativo. L'edificio di pertinenza posto sul lato Sud a n. 2 p.f. a destinazione "ripostiglio" ha un sufficiente stato di conservazione. L'edificio di pertinenza posto sul lato Nord a n. 1 p.f. ad uso "lavanderia" è in cattivo stato di manutenzione così come l'area ad uso esclusivo che ne impedisce l'accesso a causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente. Le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio a destinazione abitazione vengono stimate in €. 2.000 annue.		
Descrizione:	Immobile adibito ad abitazione edificato a due piani fuori terra inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale". L'edificio ha ingresso da area di proprietà di terzi in forza di una servitù di passaggio pedonale e carraio. Sull'area di pertinenza posta a Sud anch'essa a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi è presente un edificio accessorio a due piani fuori terra a destinazione ripostiglio mentre sull'area di pertinenza esclusiva posta a Nord un basso edificio ad uso lavanderia. I servizi principali quali negozi, scuole, banche, distano circa 3 Km dall'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig.**** Omissis **** e dalla figlia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.154,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pavone Canavese (TO) - Borgata Scarione		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 28, Categoria C2	Superficie	49,42 mq
Stato conservativo:	L'intero involucro edilizio necessita di un intervento di manutenzione quale ripristino intonaco nelle parti ammalorate e tinteggiatura facciate. Le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio vengono stimate in €. 600 annue.		
Descrizione:	Area urbana della superficie catastale di mq. 188 con entrostante un fabbricato ad un unico piano fuori terra con destinazione deposito attrezzi agricoli. L'accesso all'area avviene da area di terzi a seguito di servitù di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero (presenza di materiale vario di proprietà degli esecutati)		

