
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.
G.E. Dott. Augusto SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

Creditore Procedente

*****Omissis*****

(C.F. *Omissis***)**

Debitori Esecutati:

*****Omissis*****

(C.F. *Omissis***)**

*****Omissis*****

(C.F. *Omissis***)**

*****Omissis*****

(C.F. *Omissis***)**

Giuramento 07/03/2025

Rinvio 04/07/2025

Perizia dell'Esperto Arch. Elisa D'Agostino

SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.....	4
Lotto 1	5
Lotto 2	6
Lotto 3	7
Lotto 4	8
Incarico	10
Creditori iscritti ed intervenuti.....	10
Particolarità da segnalare	10
Parti comuni	10
Premessa.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano PT.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1.....	13
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1-2.....	13
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T.....	13
Bene N° 7 - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano 1-2.....	13
Bene N° 9 - Scuderia ubicata a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1	13
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano T-1-2	13
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, piano T.....	13
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20

Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Lotto 4	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità.....	35
Confini	35

Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali.....	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Formalità pregiudizievoli a carico di tutti i beni	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	45

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.

LOTTO	BENI	PIANO	DATI CATASTALI	VALORE COMMERCIALE
1	Appartamento	P1-2	Fg. 37, Part. 154, Sub. 35	€ 126.000,00
	Magazzino	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 26	€ 55.000,00
	Autorimessa	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 13	€ 3.250,00
	Magazzino	P1	Fg. 37, Part. 154, Sub. 33	€ 10.000,00
2	Appartamento	P1-2	Fg. 37, Part. 154, Sub. 34	€ 105.300,00
	Magazzino	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 27	€ 54.000,00
	Autorimessa	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 32	€ 8.000,00
3	Appartamento	PT-1-2	Fg. 37, Part. 154, Sub. 30	€ 205.125,00
	Scuderia, Tettoie e Silos diruto	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 21-22-23-24-25	€ 227.500,00
4	Appartamento	PT-1-2	Fg. 37, Part. 154, Sub. 29	€ 222.750,00
	Magazzino	PT	Fg. 37, Part. 154, Sub. 28	€ 5.750,00

LOTTO 1 VALORE BASE D'ASTA € 174.600,00**Bene N° 1 - Appartamento**

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 35, Categoria A3	Superficie	140 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento in porzione di cascina su due piani 1° e 2°(mansardato) libero su tre lati. Censito al catasto Foglio 37, part. 154, sub 35 - A3 Cons. 4,5 vani		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	110 mq
Stato conservativo:	Il bene in questione si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ampio Magazzino, posto al Piano terra, suddiviso in due porzioni, una con accesso ad est, sotto il portico di testa della cascina, il secondo con ingresso posto a sud, sul fronte della cascina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Autorimessa

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	13 mq
Stato conservativo:	Il bene è allo stato di fatto, senza finiture, ma in buono stato conservativo.		

Descrizione:	Autorimessa al PT inserita in un piccolo edificio adibito a garage e magazzino, prospiciente il corpo principale della cascina.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 33, Categoria C2	Superficie	40 mq
Stato conservativo:	Il bene è in un discreto stato conservativo ma risulta non finito e privo di serramenti e scala per l'accesso.		
Descrizione:	Magazzino aperto, ma coperto, posto al 1° piano di un piccolo edificio indipendente, prospiciente la cascina. Non c'è un vano scale per accedervi, ma per mezzo di una scala rimovibile è possibile accedervi tramite una botola posta all'interno del garage al sub 13.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 VALORE BASE D'ASTA € 150.300,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 34, Categoria A3	Superficie	117 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento su due piani 1° e 2° (mansardato) all'interno di porzione di cascina rurale. Libero su fronte e retro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito a tempo illimitato non opponibile alla procedura		

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 27, Categoria C2	Superficie	108 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Magazzino posto al PT della cascina rurale, con ingresso sul fronte sud		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il locale e ingombro di mobili e arredi vari della proprietaria (esecutata) ... omissis		

Bene N° 7 - Autorimessa			
Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 32, Categoria C6	Superficie	32 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato conservativo, anche se le superfici sono ancora al grezzo e mancano infissi e portoni.		
Descrizione:	Autorimessa all'interno di un piccolo edificio prospiciente la cascina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come magazzino per arredi e suppellettili dalla proprietaria (esecutata) omissis....		

LOTTO 3 VALORE BASE D'ASTA € 377.900,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	273,50 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova in buono stato conservativo.		

Descrizione:	Appartamento su due piani con sottotetto non abitabile ubicato in porzione di edificio rurale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), Cavagnetto Loris nato il 13/03/1972 ad Ivrea (TO).

Bene N° 9 - Scuderia e Tettoie

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Scuderia e tettoie Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 21, 22, 23, 24, 25 Categoria D10.	Superficie	455 mq
Stato conservativo:	La scuderia è in buono stato conservativo, le tettoie sono in discreto stato ad esclusione della tettoia al sub 23, mentre il sub 25 corrispondente al silos risulta diruto		
Descrizione:	Scuderia e box per animali adiacente edificio rurale oltre a tettoie e silos diruto situati nell'area cortilizia		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), ...omissis...ad Ivrea (TO).		

LOTTO 4 VALORE BASE D'ASTA € 205.500,00

Bene N° 10 - Appartamento

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	297 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento su due piani in porzione di edificio rurale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), ...omissis...ad Ivrea (TO).		

Bene N° 11 - Magazzino

--	--	--	--

Ubicazione:	Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	23 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Locale al PT adibito a magazzino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore),nato il 13/03/1972 ad Ivrea (TO).		

All'udienza del 07/03/2025, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031 - Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il primo sopralluogo veniva svolto in data 27/03/2025 e non essendo stato possibile visionare tutti gli immobili, si effettuava un secondo sopralluogo in data 14/03/2025.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

La ***Omissis*** conferiva alla ***Omissis*** procura per procedere all'incasso e al recupero giudiziale e stragiudiziale delle somme dovute in relazione al credito ceduto e vantato nei confronti di ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis*** in forza di mutuo ipotecario n. 001-056 0023154 stipulato in data 22/07/2008 di cui ad Iscrizione ipoteca volontaria n. 6653/1087 del 30/07/2008.

Il ***Omissis*** (CF ***Omissis***) risulta iscritto tramite ***Omissis*** NN. 1016/102 del 7/02/2025 nascente da avviso di accertamento esecutivo del 30/05/2024 n. rep. 172260/537 nei confronti di I ***Omissis***

Il ***Omissis*** (C.F.***Omissis***) risulta iscritto tramite ***Omissis*** NN. 1017/102 del 7/02/2025 nascente da avviso di accertamento esecutivo del 30/05/2024 n. rep. 172259/538 nei confronti di ***Omissis***

Il ***Omissis*** (C.F. ***Omissis***) risulta iscritto tramite ***Omissis*** NN. 1018/104 del 7/02/2025 nascente da avviso di accertamento esecutivo del 30/05/2024 n. rep. 172258/539 nei confronti di Il ***Omissis***

Il ***Omissis*** (C.F.***Omissis***) risulta iscritto tramite altra Ipoteca iscritta ai NN. 1019/105 del 7/02/2025 nascente da avviso di accertamento esecutivo del 30/05/2024 n. rep. 172257/540 nei confronti di ***Omissis***

Alla data del 4/06/2025 non risultano iscritti altri creditori sui beni oggetto di pignoramento della seguente procedura (All.6):

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il CTU precisa che il bene al Fg. 37, Part. 154, Sub 20 Cat. C/7 di Cons. 92 mq. è stato acquisito dal Comune di Albiano (TO) a seguito di provvedimento acquisizione e successiva nota di trascrizione per atto amministrativo rep. 7 del 10/10/2008 Di conseguenza non viene stimato (All.8).

PARTI COMUNI

Il CTU precisa che il bene al Fg. 37, Part. 154, Sub 6 è un bene comune non censibile corrispondente all'area cortilizia della cascina e risulta pertanto parte comune a servizio di tutti i lotti.

Risultano anche beni comuni non censibili il sub. 31, corrispondente al vano scala posto a servizio dei beni al sub. 29 e 30 (alloggi), e il sub. 7, corrispondente al vano scala ed al terrazzo a servizio dei beni al sub. 34 e 35 (alloggi).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1 P1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1-2
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 7** - Garage ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 9** - Scuderie, tettoie e fabbricati ubicati ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, PT

DESCRIZIONE



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO AGRICOLO

Tutti i beni oggetto di procedura sono ubicati nel complesso agricolo denominato “ ***Omissis***” che si trova ad Albiano d'Ivrea (TO) in Strada Valle n. 1. Trattasi di un edificio rurale con ampio terreno circostante a due piani (tre fuori terra) oltre a sottotetto aperto realizzato nei primi del '900 in muratura di mattoni, con le facciate principali rivolte verso sud, rivestite in mattoni paramano e tetto a due falde in legno con copertura in coppi. Il fabbricato è composto da una manica molto lunga che risulta più alta verso il fondo della proprietà, Nell'edificio rurale sono stati realizzati al piano terra locali ad uso magazzino attinenti all'attività prevalente, due alloggi disposti a piano terra, al primo piano e al sottotetto ed altri due alloggi con accesso dal primo piano disposti su due livelli, il secondo livello è costituito da un soppalco.

Gli alloggi del primo piano sono stati ristrutturati recentemente negli anni 2010.

Sul fronte, collegato da uno spiovente che si diparte dal tetto del fabbricato principale è posto un piccolo fabbricato indipendente elevato a due piani f.t. che ospita due autorimesse di cui una più ampia oltre a magazzino aperto al piano primo.

In aderenza al fabbricato principale sul lato nord è costruita una scuderia-stalla con annessi box per animali, oltre ad una tettoia limitrofa. Completano il complesso altre due tettoie per ricovero mezzi e attrezzi, una cisterna diruta, 5 piccole strutture ad uso agricolo e ampia area cortilizia.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Appartamento situato all'interno della cascina rurale su due piani 1° e 2° (mansardato), libero su tre lati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Ampio Magazzino, posto al Piano terra, suddiviso in due porzioni, una con accesso ad est, sotto il portico di testa della cascina, il secondo con ingresso posto a sud, sul fronte della cascina.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Autorimessa al PT inserita in un piccolo edificio adibito a garage e magazzino, prospiciente il corpo principale della cascina.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Magazzino aperto, ma coperto, posto al 1° piano di un piccolo edificio indipendente, prospiciente la cascina. Non c'è un vano scale per accedervi, ma per mezzo di una scala rimovibile è possibile accedervi tramite una botola posta all'interno del garage al sub 13.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Appartamento su due piani 1° e 2° (mansardato) all'interno di porzione di cascina rurale. Libero su fronte e retro.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Magazzino posto al PT della cascina rurale, con ingresso sul fronte sud.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Autorimessa all'interno di un piccolo edificio indipendente prospiciente la cascina.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

Appartamento su tre piani, piano terra, primo, con sottotetto non abitabile ubicato all'interno della cascina rurale.

BENE N° 9 - SCUDERIA E TETTOIE UBICATE AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Scuderia adiacente all'edificio principale, per il ricovero cavalli (sub. 21), unite a tettoie e strutture ad uso strumentale dell'attività agricola e di allevamento individuati ai sub. 22, 23, 24 e 25.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

Appartamento su tre piani, piano terra, primo e sottotetto non abitabile, all'interno della cascina rurale.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Locale al PT adibito a magazzino.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1 P1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
C.F.***Omissis***
- Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:
- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Il bene in questione confina a nord con la copertura a terrazzo delle scuderie, ad est con la copertura a terrazzo del porticato di testa dell'edificio rurale, a sud affaccia sul cortile comune e ad ovest con l'appartamento al sub. 34 (ex 9).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene in questione confina a nord con le scuderie (sub.21), ad est con il porticato di testa dell'edificio rurale (sub. 7), a sud con il cortile comune (sub. 6), e ad ovest con il magazzino di altra proprietà (sub. 27).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene confina a nord con altra unità immobiliare al sub 32, mentre ad est, sud ed ovest con il cortile comune al sub 6.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Il bene in questione è libero su tutti i quattro lati e non confina con nessun'altra proprietà, ma affaccia sul cortile comune al sub. 6.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,50 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	9,60 mq	10,80 mq	0,40	4,32 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	2,40 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	2
Sottotetto Accessibile	52,50 mq	64,00 mq	0,35	22,40 mq	2,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				140,44 mq	Arrotondato a 140 mq	

Il beni non sono comodamente divisibili in natura. Il balcone scoperto al secondo piano è privo di balaustra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	85,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,75 m	PT
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,25 mq	1	13,25 mq	2,50 m	PT
Totale superficie convenzionale:				13,25 mq	Arrotondato a 13 mq	

I beni non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	38,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	1,90 m	P1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

Il bene è comodamente divisibili in natura.

Il bene al momento è privo di scala d'accesso ed è raggiungibile attraverso un'apertura posta nel soffitto dell'autorimessa al sub. 13 utilizzando una scala rimovibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 35 derivano da VARIAZIONE del 24/05/2010, pratica TO0332103 in atti dal 24/05/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 33235.1/2010) - Immobile predecessore: Foglio 37 part. 154, sub. 10

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 139 Subalterno 2
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 1
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 2
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 3
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 4

In seguito con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. T00420721 in atti dal 09/10/2013 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE-ABITAZIONE (n. 361005.1/2013)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/10/2013, prot. n. T00420721

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 26 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica T00381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011).
immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. T00769805 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278374.1/2011). Notifica effettuata con protocollo n. T00798569 del 01/12/2011

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. T00381332

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 13 derivano da VARIAZIONE del 24/05/2010, pratica T00332103 in atti dal 24/05/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 33235.1/2010).
immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 139 Subalterno 2
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 1
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 2
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 3
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 4

In seguito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011 Pratica n. T00444508 in atti dal 24/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 192011.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/05/2010, prot. n. T00332103

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 33 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica T00381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011).

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18
Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769595 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278164.1/2011).

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. TO0381332

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	35		A3	2	4,5 VANI	144 mq	278,89 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	26		C2	2	80 mq	107 mq	107,42 €	PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	13		C2	1	12 mq	15 mq	13,63 €	PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva che l'autorimessa è posta solo al PT e non anche al 1° come risulta nella visura catastale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	33		C2	1	40 mq	47 mq	45,45 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene in questione si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è allo stato di fatto, senza finiture, ma in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Il bene è in un discreto stato conservativo ma risulta non finito e privo di serramenti e scala per l'accesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

Anche il vano scala e i terrazzi che danno accesso agli appartamenti al 1° piano, individuabili al catasto al Foglio 37, part. 154 e sub. 7 sono beni comuni non censibili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è una porzione di una struttura indipendente facente parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1 ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 e ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su tre lati con il fronte principale a sud. E' composto da due piani, con il secondo di tipo mansardato con solaio e struttura di copertura in legno a due falde. Il manto di copertura del fabbricato rurale è in coppi di laterizio. Le pareti interne dell'appartamento sono in mattoni pieni faccia a vista, mentre la pavimentazione del primo piano è in piastrelle di cotto smaltato color bianco 10x10 cm. Al secondo piano la pavimentazione è in doghe di rovere di colore bianco, come di colore bianco sono le travature a vista e la perlinatura della copertura. Gli infissi esterni sono ad ante al battente in legno, con vetrocamera, mentre le porte sono di legno e verniciate di bianco. La scala interna ha una struttura in metallo, con pedate in legno. Impianti a norma ma privi di certificazione APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è parte di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su tre lati con il fronte principale a sud. Si trova al PT ed è suddiviso in 2 parti distinte con due accessi indipendenti. Il manto di copertura del fabbricato rurale è in coppi di laterizio. La pavimentazione del magazzino di testa e più ampio è in cemento e le pareti sono in mattoni faccia a vista, quella della seconda porzione è diversa per ognuno dei 5 ambienti di cui è composto. Il primo ambiente ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche 8x20 cm di colore grigio chiaro e pareti rivestite con una perlinatura in listelli di legno chiaro. Il secondo ambiente in cui è stato ricavato anche **un servizio non autorizzato**, ha piastrelle in gres 25x25cm di colore grigio-rosa e pareti in piastrelloni in gres 40x40 cm di colore grigio scuro. Il terzo e quarto ambiente hanno una pavimentazione in listelli di cotto 5x20 cm. e pareti in mattoni faccia a vista. L'ultimo ambiente ha la pavimentazione in piastrelle in gres 25x25 di colore grigio e rivestimento ceramico fino ad 1,80 di altezza con piastrelle chiare 20x20, mentre il resto delle pareti sono intonacate e tinte di azzurro. Il magazzino ampio è privo di finestre ed ha un portone a tutta altezza in ferro, mentre la porzione che affaccia sul fronte ha porte interne in legno chiaro e infissi esterni a battente in legno, con vetrocamera.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è parte di una struttura realizzata in cemento armato e mattoni faccia a vista, ha una pavimentazione in cemento grezzo e pareti al grezzo. Può ospitare un automezzo e l'ingresso è posto sul fronte ovest. E' privo di infissi o portoni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Il bene è attualmente ancora ad uno stato grezzo, privo di pavimentazione, privo di scala d'accesso, e privo di serramenti, e costituito da una struttura in mattoni faccia a vista e da un solaio con struttura in cemento armato e mattoni. E' privo di ogni tipo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998 al 22/07/2011	***Omissis*** a Ivrea (TO) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabbi Aldo	05/08/1998	115637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/07/2011	***Omissis*** a Ivrea (TO) diritto di proprietà PER LA QUOTA DI 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***		13/08/1998	5726	4688
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presbitero Aldo	22/07/2011	39578	18689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2011	5873	4330

Per quanto riguarda gli immobili in 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2:

- Si rimanda al capitolo Formalità Pregiudizievoli (pag. 40) inerenti a tutti i beni pignorati riferiti all'iscrizione n.6653/187 del 30/07/2008 per IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Accertamento Esecutivo
Iscritto a ***Omissis*** (TO) il 07/02/2025
Reg. gen. 1019 - Reg. part. 105
Importo: € 8.303,98
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Accertamento Esecutivo
Iscritto a ***Omissis*** (TO) il 07/02/2025
Reg. gen. 1017 - Reg. part. 103
Importo: € 32.876,46
A favore di ***Omissis*** (TO)
Contro ***Omissis***
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Accertamento Esecutivo
Iscritto a ***Omissis*** (TO) il 07/02/2025
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 102
Importo: € 31.699,26
A favore di ***Omissis*** (TO)
Contro ***Omissis***

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Con riferimento alle formalità sopra indicate, occorrerà effettuare la cancellazione totale a seguito dell'aggiudicazione del lotto 1.

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA)

Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

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.

Permesso di costruire n. 1/08 del 03/03/2008

Denuncia di inizio lavori in data 13/03/2008

Permesso di costruire n.12/10 rilasciato in data 07/12/2010 con Pratica Edilizia n. 68/10 del 09/12/2010 per Variante al permesso di costruire n.1/08 del 03/03/2008 e Variante n. 3/09 del 05/03/2009 per il recupero ad uso abitativo di travata agricola esistente.

Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Nel locale è stato realizzato un servizio non autorizzato che deve essere demolito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Il bene non ha alcun tipo di impianto elettrico, termico o idrico.

Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

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.

Il bene non ha alcun tipo di impianto elettrico, termico o idrico.

Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1-2
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

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

TITOLARITÀ

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Il bene in oggetto confina a nord con la copertura a terrazzo delle scuderie (sub. 7), ad est con l'appartamento di altra proprietà (sub. 35 ex sub. 10), a sud affaccia sul cortile comune e ad ovest con l'appartamento di altra proprietà al sub. 29.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene in questione confina a nord con le scuderie (sub.21), ad est con magazzino di altra proprietà (sub. 26), a sud con il cortile comune (sub. 6), e ad ovest con il magazzino di altra proprietà (sub. 28 e 29).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene confina a sud con altra unità immobiliare al sub 13, mentre ad est, nord ed ovest con il cortile comune al sub 6.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto Accessibile	55,00 mq	63,00 mq	0,35	22,05 mq	2,10 m	2
Balcone coperto	8,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	2,40 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				117,37 mq	Arrotondato a 117 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il balcone scoperto al secondo piano è privo di balaustra.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	86,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 34 derivano da VARIAZIONE del 24/05/2010, pratica TO0332103 in atti dal 24/05/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 33235.1/2010) - Immobile predecessore: Foglio 37 part. 154, sub. 9

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 139 Subalterno 2

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 1

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 2

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 3

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 4

In seguito con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. TO0420720 in atti dal 09/10/2013 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE-ABITAZIONE (n. 361002.1/2013)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/10/2013, prot. n. TO0420720

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 27 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica TO0381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011). immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769805 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278374.1/2011). Notifica effettuata con protocollo n. TO0798570 del 01/12/2011

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. TO0381332

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 32 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica TO0381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011). immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769595 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278164.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. TO0332103

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	34		A3	2	5 VANI	143 mq	309,87 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	27		C2	2	86 mq	108 mq	115,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	32		C6	2	27 mq	32 mq	90,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è in buono stato conservativo, anche se le superfici sono ancora al grezzo e mancano infissi e portoni.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 e ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile. il vano scale e i terrazzi che d'anno accesso agli appartamenti al 1° piano, individuabili al catasto al Foglio 37, part. 154 e sub. 7 sono beni comuni non censibili.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è una porzione di una struttura indipendente facente parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1 ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub.6 come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su due lati con il fronte principale a sud. E' composto da due piani, con il secondo di tipo mansardato con solaio e struttura di copertura in legno a due falde. Il manto di copertura del fabbricato rurale è in coppi di laterizio. Le pareti interne dell'appartamento al primo piano sono in mattoni pieni faccia a vista ad esclusione della parete ad ovest dove è presente il camino e dove la parete è intonacata e tinta di grigio scuro, mentre la pavimentazione è in listelloni in legno di colore bianco sia nel salone principale che in cucina. Il locale guardaroba ed il bagno hanno una pavimentazione in piastrelle in cotto color beige chiaro da 8x20 cm. Al secondo piano la pavimentazione è sempre in listelloni in legno di colore bianco, come di colore bianco sono le travature a vista e la perlinatura della copertura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di grigio scuro. Gli infissi esterni sono ad ante al battente in legno, con vetrocamera, mentre le porte sono di legno e verniciate di bianco. La scala interna è realizzata in mattoni faccia a vista, con pedate in pietra e balausta in ferro di colore nero. Impianti a norma ma privi di certificazione APE.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è parte di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su due lati con il fronte principale a sud. Si trova al PT ed è suddiviso in 2 ambienti, uno più ampio sul fronte a sud da cui si accede dal cortile, e uno più piccolo posto sul retro del primo a cui si accede attraverso una porta posta di fronte l'ingresso principale. Entrambi gli ambienti hanno una pavimentazione in cotto con piastrelle 8x20 cm e pareti in mattoni faccia a vista e volte a vela sempre in mattoni faccia a vista. Il magazzino frontale ha due finestre e una porta finestra con infissi in legno a battente con vetrocamera, il magazzino sul retro non ha finestre.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è parte di una struttura realizzata in cemento armato e mattoni faccia a vista, ha una pavimentazione in cemento grezzo e pareti al grezzo. Ha uno spazio utile ad ospitare due automezzi, le arcate d'ingresso sono poste sul fronte ovest ed è privo di infissi o portoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile è attualmente occupato in comodato d'uso gratuito da***Omissis***, sottoscritto mediante scrittura privata il 28/10/2024 ad Albiano d'Ivrea **non registrata** e privo di data di cessazione, pertanto non opponibile alla procedura. Si precisa pertanto che il valore del bene non subisce variazioni.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il locale è ingombro di mobili e arredi vari della proprietaria (esecutata).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

L'immobile è utilizzato come magazzino per arredi vari dalla proprietaria (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 05/08/1998 al 22/07/2011	***Omissis*** Ivrea (TO) proprietario per quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabbi Aldo	05/08/1998	115637	
		Trascrizione			
Dal 22/07/2011	***Omissis*** C.F. ***Omissis***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Strambino	13/08/1998	5726	4688
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presbitero Aldo	22/07/2011	39578	18689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	01/08/2011	5872	4329

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

- Si rimanda al capitolo Formalità Pregiudizievoli (pag. 40) inerenti a tutti i beni pignorati riferiti all'iscrizione n.6653/187 del 30/07/2008 per IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 5 - N° 6 - N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA)

Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

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.

Permesso di costruire n. 1/08 del 03/03/2008

Denuncia di inizio lavori in data 13/03/2008

Permesso di costruire n.12/10 rilasciato in data 07/12/2010 con Pratica Edilizia n. 68/10 del 09/12/2010 per Variante al permesso di costruire n.1/08 del 03/03/2008 e Variante n. 3/09 del 05/03/2009 per il recupero ad uso abitativo di travata agricola esistente.

Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il bene in questione non richiede certificato APE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il bene in questione non richiede certificato APE, ed è privo di impiantistica.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 9** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicati ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 8 - N° 9 UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

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

TITOLARITÀ

BENI N° 8 - N° 9 UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

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

- *****Omissis***** Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****Omissis*****
Strada Valle, n. 1
10010 - Albiano d'Ivrea (TO)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Il bene in oggetto confina a sud e ad ovest con il cortile pertinenziale al sub 6, a nord, con la tettoia al sub 22 (sempre proprietà di***Omissis***) e ad est con il vano scale (sub 31 non censibile) e con i locali al sub 29 della stessa proprietà.

BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

Il bene al sub. 21 (scuderia) confina a Nord e ad Est con il cortile comune (sub.6), a Sud con i magazzini di altra proprietà al sub.26 e al sub.27, mentre ad Ovest in parte con le tettoie al sub. 22, stessa proprietà, ed in parte con il cortile comune. Il bene al sub. 22 (tettoia) confina a Nord e ad Ovest con il cortile comune, ad Est con la scuderia al sub. 21 e a Sud con gli appartamenti al sub. 29 e al sub. 30, stessa proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	177,00 mq	234,00 mq	1	234,00 mq	2,85 m	T-1
Terrazza	28,00 mq	31,00 mq	0,30	9,30 mq	3,00 m	1
Balcone coperto	11,50 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	3,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	100,00 mq	126,00 mq	0,20	25,20 mq	2,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				273,62 mq	Arrotondato a 273,50 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo (Scuderia) sub. 21	190,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	3,00 m	T
Fabbricato agricolo (Tettoia aperta) sub. 22	94,00 mq	95,00 mq	0,3	28,5 mq	3,30 m	T
Fabbricato agricolo (Tettoia aperta) sub. 23	335,00 mq	340,00 mq	0,3	102,00 mq	2,30 m	T
Fabbricato agricolo (Tettoia aperta) sub. 24	305,00 mq	315,00 mq	0,3	94,5 mq	3,25 m	
Fabbricato agricolo (Silos diruto) sub. 25	13,00 mq	15,00 mq	0	0	2,7 m	
Totale superficie convenzionale:				455,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 30 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica TO0381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011)

- Immobile predecessore: Foglio 37 part. 154, sub. 9

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

in seguito, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769805 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278374.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. TO0798242 del 01/12/2011

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. TO0381332

BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 21 - 22 - 23 - 24 - 25

derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica TO0381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011) - Immobile predecessore: Foglio 37 part. 154, sub. 9

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

in seguito, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769595 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278164.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	30		A2	1	8,5	290 mq	812,13 €	PT -1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 9 – SCUDERIA E TETTOIE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	21-22-23-24-25-		D10			455 mq	2.764 €	PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Il bene in oggetto è in uso e si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

I beni in oggetto è in uso e si trovano in prevalenza in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Il bene, parte di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile, inoltre ha in comune con altro bene dello stesso proprietario (sub.29) il vano scale al sub. 31 indicato anch'esso come bene comune non censibile.

BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

I beni facenti parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1, hanno un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 8 - N° 9 UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Il bene è parte di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su tre lati con il fronte principale a sud. E' realizzato su tre piani fuori terra di cui l'ultimo è un sottotetto non abitabile. La struttura è in mattoni pieni faccia a vista. Il primo piano è composto da cucina con soggiorno, disimpegno, bagno e magazzino attrezzi. Tutti gli ambienti del primo piano hanno una pavimentazione in piastrelle 10x10 in cotto, con cornici quadrate in ogni ambiente, larghe 10cm e sempre in piastrelle in cotto, ma di colore bianco. Le pareti perimetrali e i tramezzi sono sempre in mattoni faccia a vista ad esclusione della cucina che ha un rivestimento in piastrelle smaltate beige a tutta altezza, con cornici marroni. Il primo piano è suddiviso in disimpegno d'ingresso, tre camere e bagno, e tutti gli ambienti hanno pavimentati con piastrelle 30x30cm in gres di colore chiaro e pareti intonacate. Tutti gli infissi sono in legno a battente con vetrocamera, mentre le porte sono in legno di colore scuro.

Il sottotetto è al grezzo, con pavimento in cemento e pareti e pilastri in mattoni pieni faccia a vista. La copertura ha doppia falda con tegole in cotto. Gli impianti risalenti ai primi anni del 2000 risultano a norma, ma sono privi di certificazioni. Il vano scale è interno e realizzato in muratura con pedate in pietra grigia e balaustre in ferro.

BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

I beni in oggetto sono fabbricati connessi alle attività agricole costituiti da una scuderia (sub. 21), tre tettoie (sub. 22, 23 e 24) e una serie di strutture minori ad uso agricolo, graffiati ai sub. 21, 22 e 23, oltre ad un silos con struttura in cemento attualmente diruto e non utilizzabile. La struttura della scuderia è composta da due corpi contigui, entrambi con struttura in mattoni pieni faccia a vista. Il locale principale è costituito da una serie di box per il ricovero degli animali posti sui due lati lunghi, con un corridoio centrale. Ogni box è suddiviso da tramezzi in mattoni a tutta altezza, con aperture verso il corridoio. Il solaio è in cemento e va a costituire il terrazzo al primo piano indicato come bene comune non censibile (sub. 7), utile all'accesso alle unità immobiliari al 1° piano individuabili ai sub. 34 e 35. La seconda porzione della scuderia è composta da una serie di box addossati al muro perimetrale a nord del corpo principale. Ha una copertura a falda unica ricoperta di coppi in cotto. Il corpo principale ha un portone di accesso a tutta altezza sul fronte est, che dà sul corridoio, ed è realizzato in metallo e legno. Il corpo secondario ha un primo portone di accesso ad un box posto sul fronte est, anch'esso con struttura metallica e portoni indipendenti sul fronte nord per ogni box. La tettoia al sub. 22, addossata al muro perimetrale a nord dell'edificio abitativo principale, è costituita da una struttura lignea con copertura a falda unica in coppi. La tettoia al sub. 23 completamente aperta ed allo stato attuale non in buono stato di conservazione, è realizzata con una struttura metallica ed ha una copertura ad una falda in lamiera ondulata. La tettoia al sub. 24 è realizzata in blocchi di laterizio, ed è chiusa su due lati, a Sud e ad Ovest, ha una copertura a due falde in lastre ondulate in fibrocemento, sorretta da una struttura metallica che poggia su una serie di pilastri in laterizio, ed è in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), ***Omissis***

BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

I beni risultano in uso al proprietario (debitore), ***Omissis***

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 8 - N° 9 UBCATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998	Cavagnetto Loris nato il 13/03/1972 a Ivrea (TO) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CVGLRS72C13E379T	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabbi Aldo	05/08/1998	115637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Strambino	13/08/1998	5726	4688

Per quanto riguarda gli immobili 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

BENI N° 8 - N° 9 UBCATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

- Si rimanda al capitolo Formalità Pregiudizievoli (pag. 40) inerenti a tutti i beni pignorati riferiti all'iscrizione n.6653/187 del 30/07/2008 per IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 8 - N° 9 UBCATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA)

Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

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.

Licenza di costruire n 128 del 13/08/1968 – Sistemazioni interne diverse di fabbricato rurale. P.E. n.37/68. Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento portico.

Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata

**BENE N° 9 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT**

I beni in oggetto sono suddivisi in:

- Scuderia - Ricovero animali (sub. 21): Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento.
- Pratica n. 4/06 del 02/02/2006 Costruzione in sanatoria e sistemazione vano legnaia.
- Tettoie (sub. 22-23): Protocollo 3700 del 16/09/2014 in riferimento alla pratica Edilizia n. 20543 del 03/08/2011 per sanatoria non conclusa per mancato pagamento oneri.
- Tettoia (sub. 24): Protocollo 87/99 per Pratica Edilizia n. 67/99 del 09/03/2000 per concessione in sanatoria.
- Silos - fabbricato ora deruto (sub 25): Pratica Edilizia n. 56/69 del 16/10/1969 prot. 2681.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

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

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

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

TITOLARITÀ

BENI N° 10 - 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****Omissis*****
Strada Valle, n. 1
10010 - Albiano d'Ivrea (TO)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

il bene confina a Nord con la tettoia al sub. 22 della stessa proprietà, ad Est in parte con il magazzino di altra proprietà (sub. 27), ed in parte con locale magazzino al sub. 29+ della stessa proprietà. A Sud con il cortile

comune al sub. 6 e ad Ovest con le scale di distribuzione anch'esse bene comune non censibile (sub. 31), ed in parte con l'appartamento al sub. 30 della stessa proprietà.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il bene confina ad Ovest e Nord con appartamento stessa proprietà al sub. 29, ad Est con magazzino altra proprietà al sub. 27, a sud con il cortile al sub.6 (bene comune non censibile).

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	2,70 m	T-1
Sottotetto (autonomo)	117,00 mq	135,00 mq	0,33	44,55 mq	2,35 m	2
Balcone coperto	5,40 mq	6,40 mq	0,40	2,56 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				297,11 mq	Arrotondato a 297 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	15,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 29 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica TO0381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011).

immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. TO0769805 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278374.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. TO0798242 del 01/12/2011

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. T00381332

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Gli attuali identificativi catastali del bene, Foglio 37 part. 154 sub 28 derivano da VARIAZIONE del 21/04/2011, pratica T00381332 in atti dal 21/04/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184778.1/2011). immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 8

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 11

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 12

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 14

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 15

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 16

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 17

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 18

Foglio 37 Particella 154 Subalterno 19

In seguito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2011 Pratica n. T00769805 in atti dal 21/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 278374.1/2011). Notifica effettuata con protocollo n. T00798570 del 01/12/2011

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/2011, prot. n. T00381332

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	29		A2	1	8,5 vani	272 mq	812,13 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	28		C2	2	15 mq	23 mq	20,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il bene si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il bene è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il bene, parte di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile, inoltre ha in comune con altro bene dello stesso proprietario (sub.30) il vano scale al sub.31 indicato anch'esso come bene comune non censibile.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENI N° 10 - N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civili del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il bene è parte di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su due lati con il fronte principale a sud. E' realizzato su tre piani fuori terra di cui l'ultimo è un sottotetto non abitabile. La struttura è in mattoni pieni faccia a vista. Il primo piano è composto da due ambienti, cucina e tavernetta. Tutti gli ambienti del primo piano hanno una pavimentazione in cotto rustico. La cucina ha un rivestimento in piastrelle ceramiche di colore bianco rosato, a tutta altezza. Le pareti perimetrali e i tramezzi della tavernetta sono in mattoni faccia a vista e il soffitto è realizzato a con volte a vela sempre in mattoni faccia a vista. Il primo piano è suddiviso in disimpegno d'ingresso, quattro camere e 2 bagni. Tutti gli ambienti hanno pavimentati in lastre di marmo di diverso colore per ogni ambiente e pareti intonacate. Tutti gli infissi sono in legno a battente con vetrocamera, mentre le porte sono in legno di colore scuro.

Il sottotetto è al grezzo, con pavimento in cemento e pareti e pilastri in mattoni pieni faccia a vista. La copertura ha doppia falda con tegole in cotto. Gli impianti risalenti ai primi anni del 2000 risultano a norma, ma sono privi di certificazioni. Il vano scale è interno e realizzato in muratura con pedate in pietra grigia e balaustre in ferro.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il bene è parte di un edificio rurale realizzato in mattoni nei primi del '900 e ristrutturato recentemente. E' esposto su due lati con il fronte principale a sud. Si trova al PT e vi si accede attraverso una porta-finestra dal

cortile. L'ambiente ha una pavimentazione in cotto con piastrelle 8x20 cm e pareti perimetrali in mattoni pieni faccia a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), ***Omissis***

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

L'immobile risulta occupato dal proprietario (debitore), ***Omissis*** e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998	***Omissis*** a Ivrea (TO) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabbi Aldo	05/08/1998	115637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Strambino	13/08/1998	5726	4688

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° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998	***Omissis*** Ivrea (TO) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabbi Aldo	05/08/1998	115637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Strambino	13/08/1998	5726	4688

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:

- Si rimanda al capitolo Formalità Pregiudizievoli (pag. 40) inerenti a tutti i beni pignorati riferiti all'iscrizione n.6653/187 del 30/07/2008 per IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il bene si trova in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA)

Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 10 - N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

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.

Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata

Licenza di costruire n 128 del 13/08/1968 – Sistemazioni interne diverse di fabbricato rurale. P.E. n.37/68. Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento portico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI TUTTI I BENI:

BENI DA N° 1 A N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 30/07/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 1087
Importo: € 450.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Annotazione ad iscrizione N. 209 del 15/04/2014 derivante da erogazione a saldo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea (TO) il 05/02/2025

Reg. gen. 971 - Reg. part. 799

A favore ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Con riferimento alle formalità sopra indicate, occorrerà effettuare la cancellazione totale a seguito dell'aggiudicazione di ogni lotto.

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di agevolare l'alienazione dei beni, la scrivente ha inteso formare 4 lotti.

Lotto 1: immobili di proprietà ***Omissis*** composto da un appartamento, due magazzini e una autorimessa riferiti ai beni dall'1 al 4.

Lotto 2: immobili di proprietà della ***Omissis*** composto da un appartamento, un magazzino e una autorimessa riferiti ai beni dal 5 al 7.

Lotto 3: immobili di proprietà del sig. ***Omissis*** composto da appartamento, scuderia e fabbricati ad uso agricolo riferiti ai beni dall'8 al 9.

Lotto 4: immobile di proprietà del sig. ***Omissis*** composto da appartamento e magazzino riferiti ai beni dal 10 all'11.

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire agli immobili, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre 2024 con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari, sia ad Albiano d'Ivrea, che ad Agliè, Rivara e Rivarolo rilevando un'esigua presenza di complessi agricoli simili sul mercato immobiliare.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI (all.) del 1° semestre 2025 per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, comprendono quotazioni da 500,00 a 750,00 €/mq.

I valori forniti dalle agenzie immobiliari di zona per immobili comparabili, anche se un ammontano a 900 €/mq. come da specchietto sottoriportato.

Considerato che all'interno del complesso in oggetto sono presenti 4 alloggi, di cui 2 di recente costruzione con finiture di pregio (anno 2010) e due ristrutturati (anno 2010) la scrivente ritiene di valutare i primi due a 900 €/mq e i secondi a 750 €/mq.

I rimanenti beni: i magazzini corrispondenti al bene 2 e bene 6 che sono stati ristrutturati il CTU ritiene congrua la valutazione di 500€/mq, i box di cui al bene 3 e al bene 7 sono stimati 250€/mq, la scuderia di cui al bene 9 è stimata € 500/mq. comprensiva delle tettoie calcolate in percentuale.

Descrizione	Mq	Prezzo di vendita €	Valore unitario €/mq
Terratetto Via Bollengo 36, 5 Albiano d'Ivrea(TO)	417	€ 120.000	€ 287,76
Terratetto Strada Pobbia 2/1, Albiano d'Ivrea(TO)	290	€285.000,00	€ 982,75

Villa Strada Conversa 27, Albiano d'Ivrea(TO)	240	€240.000,00	€ 1000,00
Casa Indipendente Agliè (TO)	177	€ 215.000,00	€ 1.214,68
Cascina Ronchi15 Agliè(TO)	600	€ 378.000,00	€ 630,00
Casale Via Rivarossa Rivarolo (TO)	236	€ 349.000,00	€1.478,81
Casa indipendente Via P.Amedeo Agliè (TO)	250	€ 230.000,00	€ 920,00
Casa indipendente Via V. Emanuele Rivara(TO)	230	€ 159.000,00	€ 691,30
Totale		€ 7.205,30 / 8 =	€ 900,66

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1
 Appartamento in porzione di cascina su due piani 1° e 2°(mansardato) libero su tre lati. Censito al catasto Foglio 37, part. 154, sub 35 - A3 Cons. 4,5 vani
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 35, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano PT
 Ampio Magazzino, posto al Piano terra, suddiviso in due porzioni, una con accesso ad est, sotto il portico di testa della cascina, il secondo con ingresso posto a sud, sul fronte della cascina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 26, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T
 Autorimessa al PT inserita in un piccolo edificio adibito a garage e magazzino, prospiciente il corpo principale della cascina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 13, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1
 Magazzino aperto, ma coperto, posto al 1° piano di un piccolo edificio indipendente, prospiciente la cascina. Non c'è un vano scale per accedervi, ma per mezzo di una scala rimovibile è possibile accedervi tramite una botola posta all'interno del garage al sub 13.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 33, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1	140 mq	900,00 €/mq	€ 126.000,00	100 %	€ 126.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT	110,00 mq	500,00 €/mq	€ 55.000,00	100 %	€ 55.000,00
Bene N° 3 - Garage Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT	13 mq	250,00 €/mq	€ 3.250,00	100 %	€ 3.250,00
Bene N° 4 - Magazzino Albiano d'Ivrea (TO) -	40,00 mq	250,00 €/mq	€ 10.000,00	100 %	€ 10.000,00

Strada Valle n.1, P 1				
Valori di stima arrotondati:				€ 194.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE :
 € 194.250,00 - € 250,00 = € 194.000,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 194.000,00 - 10% = € 174.600,00

Valore finale di stima: € 174.600,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 174.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1-2
 Appartamento su due piani 1° e 2° (mansardato) all'interno di porzione di cascina rurale. Libero su fronte e retro.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 34, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

 Si precisa che l'immobile è attualmente occupato in comodato d'uso gratuito da Mauro Alexander Gagliolo nato a Torino il 16/10/1979 e Lucia Emelie Bertino nata a Bonn (Germania) il 25/01/1996, sottoscritto mediante scrittura privata il 28/10/2024 ad Albiano d'Ivrea **non registrata** e priva di data di cessazione, pertanto non opponibile alla procedura. Si precisa pertanto che il valore del bene è pari ad un immobile libero.
- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T
 Magazzino posto al PT della cascina rurale, con ingresso sul fronte sud
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 27, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 7** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T
 Autorimessa all'interno di un piccolo edificio prospiciente la cascina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 32, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano 1-2	117 mq	900,00 €/mq	€ 105.300,00	100 %	€ 105.300,00
Bene N° 6 - Magazzino Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, piano T	108 mq	500,00 €/mq	€ 54.000,00	100 %	€ 54.000,00

Bene N° 7 - Garage Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT	32,00 mq	250,00 €/mq	€ 8.000,00	100 %	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 167.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE :

€ 167.300,00 - € 250,00 = € 167.050,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 167.050,00 - 10% = € 150.345,00 arrotondato a € 150.300,00

Valore finale di stima: € 150.300,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 150.300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano 1-2
Appartamento su due piani con sottotetto non abitabile ubicato in porzione di edificio rurale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 30, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Scuderia e Tettoie ubicate a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1
Fabbricati per funzioni produttive connessi alle attività agricole.
Identificate al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 21, 22, 23, 24, 25 Categoria D10,
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano 1-2	273,50 mq	750,00 €/mq	€ 205.125,00	100 %	€ 205.125,00
Bene N° 9 - Scuderia e tettoie Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1	455,00 mq	500,00 €/mq	€ 227.500,00	100 %	€ 227.500,00
Valore di stima:					€ 432.625,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE :

€ 432.625,00 - € 250,00 = € 432.375,00

Viene portato anche in detrazione il costo dell'oblazione dovuta ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2006 per rilascio di permesso di costruire in sanatoria per le tettoie e non ancora versato, pari a € 10.136,29 del 16/09/2014 rivalutato all'aprile 2025 per un totale di circa € 12.500,00 come segue: € 432.375,00 - € 12.500,00 = 419.875

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 419.875,00 - 10% = € 377.887,50 arrotondato a € 377.900,00

Valore finale di stima: € 377.900,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 377.900,00

LOTTO 4

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano T-1-2
Appartamento su due piani in porzione di edificio rurale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 29, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, piano T
Locale al PT adibito a magazzino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 154, Sub. 28, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, piano T-1-2	297 mq	750,00 €/mq	€ 222.750,00	100 %	€ 222.750,00
Bene N° 11 - Magazzino Albiano d'Ivrea (TO) -	23,00 mq	250,00 €/mq	€ 5.750,00	100 %	€ 5.750,00
Valore di stima:					€ 228.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE :
€ 228.500,00 - € 250,00 = € 228.250,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 228.50,00 - 10% = € 205.425,00 arrotondato a € 205.500,00

Valore finale di stima: € 205.500,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 205.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Borgomasino, li 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'agostino Elisa

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Ciconvallazione Ovest n. 3
10034 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Atti di compravendita
- 2) Certificati anagrafici
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 7) Estratto PRG e norme
- 8) Nota di trascrizione per atto amministrativo Comune di Albiano sub.20
- 9) Planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto
- 10) Pratiche edilizie
- 10) Quotazioni ed esempi immobili in vendita