
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

 **G.E. Dott. Augusto SALUSTRI**
Dott.ssa Federica LORENZATTI

Esecuzione Immobiliare

R.G. 160/2020

promossa da

Creditore procedente: *****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****)

Debitore esecutato: *****Omissis***** (C.F. *****OMISSIS*****)

Giuramento: **07/06/2021**

Rinvio: **05/11/2021**

PERIZIA DELL'ESPERTO ARCH. ELISA D'AGOSTINO



SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2020 del R.G.E.....	5
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.600,00	5
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.700,00	5
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.250,00	6
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 68.300,00	6
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.450,00	7
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	7
Incarico.....	9
Creditori iscritti ed intervenuti.....	9
Premessa.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini	11
Bene N° 2 - Terreni edificabili ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini	11
Bene N° 3 - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini	12
Bene N° 4 - Capannone e cabina elettrica ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35	12
Bene N° 5 - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Regione Campasso	12
Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24	13
Lotto 1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali (all. 4a).....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	20
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21

Dati Catastali (all. 5a).....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini.....	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali (all. 6a).....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali (all. 7a).....	30
Stato conservativo.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Lotto 5.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	36
Confini	37

Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali (all. 8a).....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Lotto 6	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali (all. 9a).....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Regolarità edilizia.....	47
Stima / Formazione lotti	47
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	51
Lotto 5	52
Lotto 6	53

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2020 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.600,00

Bene N° 1 - Terreni agricoli			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificativi Catasto Terreni - Fg. 36, Part. 48, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 82, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 159, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 160, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 162, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 386, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 48, Porz. AA, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 48, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 51, Porz. AA, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 51, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 68, Qualità Bosco misto - Fg. 47, Part. 71, Qualità Bosco misto - Fg. 49, Part. 13, Qualità Seminativo	Superficie commerciale	22.810,00 mq
Descrizione:	Il lotto è costituito da n. 12 particelle di terreno agricolo - alcune confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione	I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.700,00

Bene N° 2 - Terreni edificabili			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificativi Catasto Terreni - Fg. 36, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 56, Qualità Seminativo	Superficie	3.683,00 mq
Descrizione:	Il lotto è costituito da n. 2 particelle di terreno confinanti tra loro, situate ad Ivrea nell'area compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, attualmente risultano coltivati principalmente a mais. Si precisa che nel PRG vigente, tali terreni ricadono nell'ambito AS, Ambiti di trasformazione per servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione	I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.250,00

Bene N° 3 – Terreni agricoli			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificativi Catasto Terreni - Fg. 49, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 164, Qualità Seminativo	Superficie Commerciale	6.042,00 mq
Descrizione:	Il lotto è costituito da n. 4 particelle di terreno agricolo - di cui due confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola a sud del Naviglio d'Ivrea, nel tratto compreso tra Corso Vercelli e Via Casale. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione	I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.300,00

Bene N° 4 – Capannone e cabina elettrica			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Capannone con cabina elettrica Identificativi Catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 42, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 49, Part. 42, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 42, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D1	Superficie Commerciale	778,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda il capannone censito al fg. 49, part. 42 sub 2: - la porzione a sinistra, adibita a deposito, appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la propria destinazione; - la porzione ubicata sulla destra - ove erano stati realizzati i lavori per la formazione dell'impianto di cogenerazione, mai entrato in funzione - si presenta in scadenti condizioni a seguito dello smantellato e rimozione del detto impianto. Anche la cabina elettrica risulta attualmente dismessa.		
Descrizione:	Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di proprietà di un capannone e di un basso fabbricato adibito a cabina elettrica. Il capannone risulta suddiviso internamente in due porzioni: la prima destinata a ricovero mezzi agricoli e deposito, la seconda adibita a deposito ed impianto di cogenerazione, quest'ultimo mai entrato in funzione. Il basso fabbricato, adibito a cabina elettrica e suddiviso internamente in quattro vani, è situato nell'area cortilizia in prossimità di Via dei Cappuccini. La porzione identificata al sub. 4 è gravata da servitù di elettrodotto a favore di ***Omissis***.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nelle disponibilità dell'esecutato e del comproprietario non esecutato (Sig. ***Omissis***). Al momento solo la porzione sinistra è utilizzata come ricovero di mezzi agricoli e vetture, mentre la porzione destra (che doveva ospitare l'impianto di cogenerazione) appare in stato di abbandono, così pure la cabina elettrica.		

	La porzione di cabina elettrica identificata al sub. 4 risulta gravata da servitù di elettrodotto ad uso esclusivo di ***Omissis***. Inoltre a favore della stessa ***Omissis*** è stata costituita servitù di passaggio sul subalterno 1 (cortile).
--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.450,00

Bene N° 5 - Terreni			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Regione Campasso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreni Identificativi Catasto Terreni - Fg. 71, Part. 112, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 115, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 107, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 108, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 68, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 71, Part. 68, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 111, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 72, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 117, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 118, Qualità Bosco misto - Fg. 71, Part. 120, Qualità Bosco misto	Superficie commerciale	10.382,00 mq
Descrizione:	<p>Il lotto è costituito da n. 10 particelle di terreno agricolo confinanti tra loro, situate ad Ivrea in Regione Campasso, nell'area compresa tra il Fiume Dora Baltea ed il laghetto denominato "Lago Eporedia". Si tratta di terreni contigui tra loro e con sviluppo pianeggiante, mantenuti a prato e circondati da bosco. Detti terreni sono raggiungibili percorrendo Via dei Cappuccini in direzione sud e svoltando a destra prima di arrivare alla Cascina ***Omissis***. Superato il laghetto Eporedia, sulla sinistra un cancello delimita l'accesso alla proprietà. Sui detti terreni insistono n. 2 fabbricati, censiti solo al catasto terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fg. 71 mappale 123, ente urbano di 1 are e 56 ca, basso fabbricato apparentemente adibito a deposito, con antistante tettoia - fg. 71 mappale 124, ente urbano di 9 ca, cabina elettrica dismessa <p>I detti fabbricati - pur essendo di proprietà dell'esecutato per la quota 1/4 - non sono stati pignorati e pertanto non sono oggetto della presente procedura.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	I terreni risultano nella disponibilità dei proprietari.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 6 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 25, Sub. 34, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	930,00 mq
Descrizione:	<p>Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di nuda proprietà di un lastrico solare corrispondente alla copertura di un fabbricato agricolo sito in Ivrea, Via dei Cappuccini n. 24, facente parte della cosiddetta Cascina ***Omissis***. Si fa rilevare che sulla copertura suddetta, a seguito di cessione del diritto di superficie per 25 anni a partire dal 2012, è stato realizzato un impianto fotovoltaico i cui proventi sono gestiti interamente dalla Società concessionaria</p>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL: dagostino.e@libero.it MAIL PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'impianto realizzato sulla copertura del fabbricato in oggetto risulta concesso come diritto di superficie per la quota di 1/1 a favore di terzi. La cessione dei diritti è stata concessa per 25 anni a partire dalla stipula dell'atto, pertanto si estinguerà nel 2037.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



INCARICO

All'udienza del 03/06/2021, la sottoscritta Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., prestando giuramento di rito con modalità telematica.

Il sopralluogo presso gli immobili veniva effettuato in data 07/07/2021, alla presenza del Custode nominato e dell'esecutato.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

- ***Omissis*** (con sede in Bergamo, C.F. ***Omissis***) figura quale creditore procedente contro l'esecutato Sig. ***Omissis*** in forza di Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ivrea in data 02/09/2019 ai nn. 6741/793, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 05/02/2019, rep.3963/2019.

Si fa rilevare che con atto di fusione a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, rep. 16080/8638 del 26/03/2021, ***Omissis*** è stata incorporata in [REDACTED]

- ***Omissis*** in data 02/11/2020 è **intervenuta** nella procedura da lei stessa instaurata per un ulteriore credito di € 23.888,71 oltre interessi, a titolo di spese legali liquidate nella sentenza n. 2267/2020 del Tribunale di Torino, munita di formula esecutiva in data 31/07/2020.

- ***Omissis*** (con sede in Roma, [REDACTED]) risulta **creditore iscritto** nella presente esecuzione immobiliare in virtù delle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Ivrea in data 06/12/2011 nn. 8881/1226
- ipoteca giudiziale iscritta ad Ivrea in data 22/04/2015 nn. 2655/230

- Il Sig. ***Omissis*** (nato a Biella il [REDACTED]) figura quale **creditore iscritto** nella procedura in oggetto in virtù di ipoteca volontaria iscritta ad Ivrea in data 21/11/2013 ai nn. 8121/659.

- Alla data del 30/09/2021 **non risultano altri creditori iscritti o intervenuti** nella presente esecuzione immobiliare (all. 2a).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini
- **Bene N° 2** - Terreni edificabili ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini
- **Bene N° 3** - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini
- **Bene N° 4** - Capannone e cabina elettrica ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35
- **Bene N° 5** - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Regione Campasso
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Osservando la nota di trascrizione del pignoramento (nn. 7342/6004 del 23/11/2020) promosso da ***Omissis***, si rileva che i beni oggetto di procedura sono suddivisi in n. 6 unità negoziali in virtù dei diversi diritti (usufrutto, proprietà e nuda proprietà) e quote di proprietà in capo all'esecutato (1/1, 1/2 e 1/4).

Di conseguenza **i lotti sono stati formati sulla base dei detti diritti e delle quote di proprietà, sebbene in alcuni casi i terreni compresi nei vari lotti risultino non confinanti tra loro.**

Per quanto riguarda **i terreni censiti alle part. 55 e 56 del fg. 36** - pur avendo le stesse quote e diritti dei terreni inclusi nel Lotto n. 1 - **sono stati inseriti nel Lotto n. 2 in quanto risultano edificabili** secondo il PRG vigente, che li ha inseriti nella zona AS (Ambiti di trasformazione per servizi).

2) Per quanto riguarda i beni costituenti **l'unità negoziale n. 3 nella nota di trascrizione** del pignoramento (nn. 7342/6004 del 23/11/2020) – corrispondenti a n. 2 terreni in Ivrea e censiti al C.T. al **fg. 36 part. 385 e 387** – il CTU fa rilevare quanto segue:

- nella relazione notarile agli atti datata 17/03/2021, il Notaio segnalava che *“dalle ispezioni ipotecarie non rileviamo titoli di provenienza a favore di ***Omissis*** o ***Omissis*** nato a Ivrea il 19/10/1961, intestazione rilevata presso il catasto terreni di Ivrea giusta voltura del 20/09/2002 protocollo n. 563290 in voltura dal 05/06/2003 rep. 168168 a rogito del Notaio P. Cignetti”;*

- anche nell'integrazione di relazione notarile del 24/05/2021 veniva ribadito che le suddette particelle, entrambe derivanti dal frazionamento del mappale 145 del fg. 36, erano intestate a Catasto all'esecutato, tuttavia l'intestazione catastale non trovava conformità con le risultanze dei registri immobiliari. Infatti nella nota di trascrizione dell'atto del Notaio P. Cignetti, indicato nella visura catastale, non erano menzionati i due terreni in oggetto.

La scrivente ha pertanto **provveduto ad acquisire copia dell'atto notarile** sopra citato **e conferma che né le particelle 385 e 387, né la particella originaria 145 sono inserite nella compravendita (all. 1f).**

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU riguardo i mappali suddetti non hanno evidenziato passaggi di proprietà a favore del Sig. ***Omissis*** (all. 2c), **pertanto i detti mappali non risultano di proprietà dell'esecutato e non vengono trattati nella presente perizia tecnica.**

3) Per quanto riguarda il **lotto n. 5**, costituito da vari terreni agricoli posti in Ivrea, Zona Campasso, compresi tra la sponda del fiume Dora Baltea ed il Lago Eporedia, si osserva che sui detti terreni insistono n. **2 fabbricati**, censiti **solo al catasto terreni (all. 8d):**

- fg. 71 mappale 123, ente urbano di 1 are e 56 ca (basso fabbricato in precarie condizioni)
- fg. 71 mappale 124, ente urbano di 9 ca (cabina elettrica dismessa)

Dette particelle, unitamente alle altre costituenti il lotto 5, **sono state acquisite dall'esecutato ***Omissis*** per la quota di ¼** e dagli altri comproprietari non eseguiti (*****Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis*** per la quota di 1/4 ciascuno) con **Sentenza di intervenuta usucapione** n. 207/2013 del Tribunale di Ivrea, Giudice Dott.ssa Ivana Peila, pubblicata il 23/04/2013, R.G. 596/2010 (all. 1l).**

I suddetti mappali tuttavia non sono stati volturati a catasto e risultano tutt'ora intestati ai precedenti proprietari: *****Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***.**

Non essendo state volturate, le due particelle sopra menzionate non sono oggetto di pignoramento in quanto, non risultando intestate a ***Omissis*** nei registri catastali, **il Creditore Procedente non le ha incluse nel detto pignoramento.**

Il CTU ritiene opportuno che il Creditore Procedente **provveda all'integrazione del pignoramento** dei suddetti mappali in quanto questi ultimi rimarrebbero interclusi all'interno dei terreni oggetto di vendita all'asta, rendendo necessaria la costituzione di una servitù per accedere ai due fabbricati non pignorati.

4) In merito al comproprietario non esecutato dei lotti n. 5 e n. 6, Sig.ra ***Omissis***, si fa rilevare che la suddetta è **deceduta il 30/12/2020**, data successiva alla trascrizione del pignoramento. Dalle visure ipotecarie effettuate il 23/09/2021 non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione (all. 2b).

5) Relativamente allo **stato di occupazione**, la proprietà ha riferito che non esistono contratti di locazione registrati e che tutti i beni sono nella disponibilità della famiglia. La scrivente ed il Custode hanno presentato richiesta di verifica di eventuali contratti all'Agenzia delle Entrate, tuttavia alla data di deposito della relazione non è ancora stata fornita risposta in tal senso.

Qualora l'Agenzia delle Entrate evidenziasse la presenza di contratti di locazione, il CTU provvederà ad integrare la perizia con le dette informazioni.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENI AGRICOLI UBICATI A IVREA (TO) - VIA DEI CAPPUCCINI

Il lotto è costituito da n. 12 particelle di terreno agricolo - alcune confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli.

I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.

I terreni sono in vendita per il diritto di **usufrutto per la quota di 1/1.**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A IVREA (TO) - VIA DEI CAPPUCCINI

Il lotto è costituito da n. 2 particelle di terreno confinanti tra loro, situate ad Ivrea nell'area compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli.

I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, attualmente risultano coltivati principalmente a mais.

Si precisa che nel PRG vigente, tali terreni ricadono nell'ambito AS, Ambiti di trasformazione per servizi. Di conseguenza, trattandosi di terreni edificabili, i detti beni sono stati inclusi in un lotto a sé stante.

I terreni sono in vendita per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1.**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - TERRENI AGRICOLI UBICATI A IVREA (TO) - VIA DEI CAPPUCCINI

Il lotto è costituito da n. 4 particelle di terreno agricolo - di cui solo due confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola a sud del Naviglio d'Ivrea, nel tratto compreso tra Corso Vercelli e Via Casale. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.

I terreni sono in vendita per il diritto di **usufrutto per la quota di 1/2**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - CAPANNONE E CABINA ELETTRICA UBICATI A IVREA (TO) - VIA DEI CAPPUCCINI 35

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di proprietà di un capannone e di un basso fabbricato adibito a cabina elettrica.

Il capannone risulta suddiviso internamente in due porzioni: la prima destinata a ricovero mezzi agricoli e deposito, la seconda adibita a deposito ed impianto di cogenerazione, quest'ultimo mai entrato in funzione.

Il basso fabbricato, adibito a cabina elettrica e suddiviso internamente in quattro vani, è situato nell'area cortilizia in prossimità di Via dei Cappuccini. La porzione identificata al **sub. 4 è gravata da servitù di elettrodotto** a favore di ***Omissis***.

Il capannone è in vendita per il **diritto di proprietà per la quota di 1/2**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 5 - TERRENI AGRICOLI UBICATI A IVREA (TO) - REGIONE CAMPASSO

Il lotto è costituito da n. 10 particelle di terreno agricolo confinanti tra loro, situate ad Ivrea in Regione Campasso, nell'area compresa tra il Fiume Dora Baltea ed il laghetto denominato "Lago Eporedia". Si tratta di terreni contigui tra loro e con sviluppo pianeggiante, mantenuti a prato e circondati da bosco.

Detti terreni sono raggiungibili percorrendo Via dei Cappuccini in direzione sud e svoltando a destra prima di arrivare alla Cascina ***Omissis***. Superato il laghetto Eporedia, sulla sinistra un cancello delimita l'accesso alla proprietà.

Come già evidenziato a pag. 11, sui detti terreni insistono n. 2 fabbricati, censiti solo al catasto terreni (all. 8d):

- fg. 71 mappale 123, ente urbano di 1 are e 56 ca, basso fabbricato apparentemente adibito a deposito, con antistante tettoia

- fg. 71 mappale 124, ente urbano di 9 ca, cabina elettrica dismessa

I detti fabbricati - pur essendo di proprietà dell'esecutato per la quota 1/4 - non sono stati pignorati e pertanto non sono oggetto della presente procedura.

I terreni sono in vendita per il **diritto di proprietà per la quota di 1/4**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 6 – LASTRICO SOLARE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI CAPPUCCINI 24

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di nuda proprietà di un lastrico solare corrispondente alla copertura di un fabbricato agricolo sito in Ivrea, Via dei Cappuccini n. 24, facente parte della cosiddetta Cascina ***Omissis***. Si fa rilevare che sulla copertura suddetta, a seguito di **cessione del diritto di superficie per 25 anni** a partire dal 2012, è stato realizzato un impianto fotovoltaico i cui proventi sono gestiti interamente dalla Società concessionaria.

I terreni sono in vendita per il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Usufrutto 1/1) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**

Il lotto n. 1 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*** (Usufrutto 1/1)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto n. 1 è costituito dalle particelle n. 48, 82, 159, 160, 161, 162 e 386 del foglio 36, dalle particelle n. 48, 51, 68 e 71 del fg. 47 e dalla part.13 del fg. 49, poste alle coerenze sottoindicate:

- fg. 36, mappale 48: particelle 47, 394 e 147 del fg. 36; particella 42 del fg. 49;
- fg. 36, mappali 82, 159 e 160 (formanti un solo corpo): particelle 81, 83, 73 e 84 del fg. 36; particella 3 del fg. 49;
- fg. 36, mappali 161 e 162 (formanti un solo corpo): mappali 84, 72, 450, 116 e 86 del fg. 36; particella 3 del fg. 49;
- fg. 36, mappale 386: particelle 383, 387, 388, 47 e 258 del fg. 36;

- fg. 47, part. 48 e 68 (formanti un solo corpo): mappali 47 e 67 del fg. 47, Roggia del Molino, particelle 49 e 25 del fg. 48.
- fg. 47, part. 51 e 71 (formanti un unico corpo): mappali 50 e 70 del fg. 47, Roggia del Molino, particelle 52 e 44 del fg. 47.
- fg. 49, part. 13: particelle 12 e 11 del fg. 49, part. 136 del fg. 50, particelle 14 e 25 del fg. 49.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo fg. 36 part. 48	2115,00 mq	2115,00 mq	1,00	2115,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 82	3778,00 mq	3778,00 mq	1,00	3778,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 159	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 160	1848,00 mq	1848,00 mq	1,00	1848,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 162	2500,00 mq	2500,00 mq	1,00	2500,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 386	581,00 mq	581,00 mq	1,00	581,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 36 part. 161	2289,00 mq	2289,00 mq	1,00	2289,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 47 part. 48	1899,00 mq	1899,00 mq	1,00	1899,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 47 part. 51	3797,00 mq	3797,00 mq	1,00	3797,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 47 part. 68	52,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 47 part. 71	76,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 49 part. 13	2025,00 mq	2025,00 mq	1,00	2025,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22.810,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Le particelle **48, 82, 159 e 160 del foglio 36** non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 01/12/1975.
- La particella **161 del fg. 36** ha assunto l'attuale qualità di seminativo di classe 1 a seguito di variazione prot. n. T00202265 del 14/03/2007 (n. 51053.1/2007). In precedenza, all'impianto meccanografico del 01/12/1975 il terreno aveva qualità Prato di classe 2.

- La particella **162 del fg. 36** ha assunto l'attuale qualità di seminativo di classe 1 a seguito di variazione prot. n. T00202266 del 14/03/2007 (n. 51054.1/2007). In precedenza, all'impianto meccanografico del 01/12/1975 il terreno aveva qualità Prato di classe 2.
- Il mappale **386 del fg. 36** deriva dal frazionamento della precedente particella 145, prot. n. T00441151 del 23/05/2007 (n. 1651.1/1991).
- La particella **48 del fg. 47** – attualmente suddivisa in due porzioni, rispettivamente prato irriguo di 99 ca e seminativo di 18 are e 00 ca – deriva da Variazione del 14/12/2007, prot. T00873346 (n. 175883.1/2007). In precedenza il mappale era interamente destinato a prato irriguo di 18 are e 99 ca, come da impianto meccanografico del 01/12/1975.
- La particella **51 del fg. 47** – attualmente suddivisa in due porzioni, rispettivamente prato irriguo di 1 are e 97 ca e seminativo di 36 are e 00 ca – deriva da Variazione del 14/12/2007, prot. T00873348 (n. 175885.1/2007). In precedenza il mappale era interamente destinato a prato irriguo di 37 are e 97 ca, come da impianto meccanografico del 01/12/1975.
- Le particelle **68 e 71 del fg. 47** non hanno subito variazioni rispetto all'impianto meccanografico del 01/12/1975.
- Il mappale **13 del fg. 49**, con qualità seminativo, deriva da Variazione del 14/12/2007, prot. T00873353 (n. 175890.1/2007). In precedenza il mappale aveva qualità prato, come da impianto meccanografico del 01/12/1975.

DATI CATASTALI (ALL. 4A)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	48				Seminativo	2	2115 mq	18,57 €	17,48 €	
36	82				Seminativo	1	3778 mq	39,02 €	35,12 €	
36	159				Seminativo	1	1850 mq	19,11 €	17,2 €	
36	160				Seminativo	1	1848 mq	19,09 €	17,18 €	
36	161				Seminativo	1	2289 mq	23,64 €	21,28 €	
36	162				Seminativo	1	2500 mq	25,82 €	23,24 €	
36	386				Seminativo	2	581 mq	5,10 €	4,80 €	
47	48		AA		Prato irriguo	1	99 mq	1,10 €	0,92 €	
47	48		AB		Seminativo	2	1800 mq	15,80 €	14,87 €	
47	51		AA		Prato irriguo	1	197 mq	2,19 €	1,83 €	
47	51		AB		Seminativo	2	3600 mq	31,61 €	29,75 €	
47	68				Bosco misto	3	52 mq	0,07 €	0,01 €	

47	71			Bosco misto	3	76 mq	0,10 €	0,02 €
49	13			Seminativo	2	2025 mq	17,78 €	16,73 €

Corrispondenza catastale

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

I terreni in oggetto risultano correttamente intestati:

- all'esecutato per il diritto di usufrutto, quota di 1/1
- ai due comproprietari non esegutati per il diritto di nuda proprietà, quota di 1/2 ciascuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Particelle 48, 82, 159, 160, 161, 162 e 386 del fg. 36 - Particelle 48, 51, 68 e 71 del fg. 47 - Particella 13 del fg. 49				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di usufrutto per la quota di 1/1.	Donazione (all. 1m)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Aldo Presbitero	28/02/2014	41990
	Omissis (nato a Ivrea il 15/04/1991, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	18/03/2014	1999
	Omissis (nato a Ivrea il 03/02/1995, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Particelle 48, 82, 159, 160, 161 e 386 del fg. 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2002 al 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Compravendita (all. 1f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	20/09/2002	168168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	09/10/2002	9837	8055	
Dal 25/10/1995 al 20/09/2002	***Omissis*** (nata a Ivrea il 25/04/1947, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	25/10/1995	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	25/05/2001	4383	3591	

Particella 162 del fg. 36 - Particelle 51 e 71 del fg. 47

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1999 al 20/09/2002	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Compravendita (all. 1e)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	10/09/1999	140326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	23/09/1999	6799	5098	

Particella 13 del fg. 49

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2008 al 20/09/2002	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Compravendita (all. 1g)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annalisa Cignetti	06/11/2008	159	138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	14/11/2008	9813	7253
Dal 25/04/2006 al 06/11/2008	***Omissis*** (nato a Ivrea il 16/01/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nata a Ivrea il 23/10/1928, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Successione di ***Omissis***			
		Rogante	Data	N°	Volume N°
			25/04/2006	41	1349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	29/11/2007	7312	11233
Dal 30/03/1974 al 25/04/2006	***Omissis*** (nato a Ivrea il 06/02/1929, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nata a Ivrea il 23/10/1928, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Successione di ***Omissis***			
		Rogante	Data	N°	Volume N°
			30/03/1974	99	962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	09/12/1974	8177	7392

Si fa rilevare che in data 30/03/2021 è stata trascritta ai nn. 2599/2173 l'accettazione tacita di eredità di ***Omissis*** (atto Notaio Annalisa Cignetti del 06/11/2008, rep. 159).

Per quanto riguarda i beni 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 793
Importo: € 295.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019 Rep. n. 3963/2019
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2020
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il pignoramento immobiliare e l'ipoteca giudiziale n. 6741/793 del 02/09/2019, oltre agli immobili costituenti il lotto n. 1, comprendono anche altri beni oggetto di procedura ma facenti parte di altri lotti. Di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente ai beni compresi nel lotto n. 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

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ivrea (all. 3 - all. 4c), le particelle costituenti il Lotto n. 1 sono situate nelle presenti zone normative individuate dal PRG vigente:

- fg. 36, part. 48: per il 95,93% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per il 4,07%, zona omogenea B - TC2a, Insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane (art. 41 NTA);
- fg. 36, part. 82, 159, 160, 161, 162: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA);
- fg. 36, part. 386: per il 98,82% Infrastrutture per la mobilità FAS - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria (Art. 63 NTA) - Fasce di rispetto stradali (art. 62 NTA); per 1,18% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA);
- fg. 47, part. 48: per il 99,72% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per lo 0,28% reticolo idrografico di interesse ecologico;
- fg. 47, part. 51 e 71: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA);
- fg. 47, part. 68: per il 100% reticolo idrografico di interesse ecologico, corso d'acqua;
- fg. 49, part. 13: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA);

Nello specifico, si riporta quanto indicato all'art. 79.03 delle NTA relativamente agli ambiti destinati a parco fluviale agricolo:

“[...] aree comprendenti i terreni fluviali della Dora Baltea interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale. Riguardano aree poste lungo il corso del fiume Dora Baltea caratterizzate da significativi elementi dal punto di vista ambientali, paesaggistici e storico-insediativi. La vocazione di parco territoriale volto alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive legate al fiume e contemporaneamente alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, definisce l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di questi ambiti. In tali aree può essere praticata l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio irriguo dei seminativi a rotazione, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U6/4) [...]”.

In tali zone è esclusa ogni attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

In tali zone sono altresì vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia [...]”.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Terreni edificabili ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Usufrutto 1/1) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*** (Usufrutto 1/1)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto è costituito dalle particelle n. 55 e 56 del foglio 36, formanti un solo corpo, poste alle coerenze: part. 54, strada realizzata sul mappale 437, particelle 57, 460, 457 e 463, tutte del foglio 36;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo part. 55	1838,00 mq	1838,00 mq	1,00	1838,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 56	1845,00 mq	1845,00 mq	1,00	1845,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3683,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Le particelle 55 e 56 del foglio 36 non hanno subito variazioni rispetto all'impianto meccanografico del 01/12/1975.

DATI CATASTALI (ALL. 5A)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	55				Seminativo	1	1838 mq	18,98 €	17,09 €	
36	56				Seminativo	1	1845 mq	19,06 €	17,15 €	

Corrispondenza catastale

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

I terreni in oggetto risultano correttamente intestati:

- all'esecutato per il diritto di usufrutto, quota di 1/1
- ai due comproprietari non esegutati per il diritto di nuda proprietà, quota di 1/2 ciascuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Particelle 55 e 56 del fg. 36					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di usufrutto per la quota di 1/1. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 15/04/1991, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nata a Ivrea il 03/02/1995, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Donazione (all. 1m)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Presbitero	28/02/2014	41990	20714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	18/03/2014	1999	1704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Particella 55 fg. 36					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1999 al 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di usufrutto per la quota di 1/1.	Compravendita (all. 1e)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	10/09/1999	140326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	23/09/1999	6799	5098

Particella 56 fg. 36					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2002 al 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di usufrutto per la quota di 1/1.	Compravendita (all. 1f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	20/09/2002	168168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	09/10/2002	9837	8055

Dal 25/10/1995 al 20/09/2002	***Omissis*** (nata a Ivrea il 25/04/1947, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Sentenza traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	25/10/1995	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	25/05/2001	4383	3591

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 793
Quota: 1/1
Importo: € 295.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019 Rep. 3963/2019
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2020
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il pignoramento immobiliare e l'ipoteca giudiziale n. 793/6741 del 02/09/2019, oltre agli immobili costituenti il lotto n. 2, comprendono anche altri beni oggetto di procedura ma facenti parte di altri lotti. Di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente ai beni compresi nel lotto n. 2.

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

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla Città di Ivrea (all. 3 - all. 5c), le particelle 55 e 56 del fg. 36 sono così individuate nel PRG vigente della Città di Ivrea:

- part. 55: per il 100%, zona omogenea C e D - Città della trasformazione: AS-2 ACE VE - Ambiti di trasformazione per servizi (art. 51 NTA), di cui il 4,58% ricadente in fascia di rispetto stradale (art. 62 NTA);
- part. 56: per il 100%, zona omogenea C e D - Città della trasformazione: AS-2 ACE VE - Ambiti di trasformazione per servizi (art. 51 NTA), di cui il 4,73% ricadente in fascia di rispetto stradale (art. 62 NTA).

Come specificato nell'Art. 51 delle NTA, "gli ambiti di trasformazione per servizi AS riguardano aree, costruite o libere, che il presente piano destina prevalentemente a nuove attrezzature private e/o pubbliche per servizi di scala urbana e sovracomunale", attuabili attraverso SUE o Concessione convenzionata.

Le funzioni permesse sono: U2/1 (esercizi commerciali al dettaglio), U2/3 (impianti commerciali florovivaistici), U3/1 (pubblici esercizi), U3/2 (terziario diffuso), U3/3.2 (artigianato di servizio all'auto), U3/4 (attrezzature culturali, per l'istruzione, sedi istituzionali e rappresentative), U3/5 (banche, sportelli bancari, uffici postali), U3/6.1 (attrezzature socio-sanitarie), U3/6.2 (attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo e fiere), U3/7 (discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale), U3/8 (complessi direzionali), U4/1 (alberghi e motel), U4/2 (centri congressi).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreni ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili costituenti il lotto n. 3 appartengono al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Usufrutto 1/2) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***Omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***Omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***Omissis*** (Proprietà 1/2)



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Le particelle 5 e 6 del fg. 49, formanti un solo corpo, sono poste alle coerenze: part. 86, 107 e 97 del fg. 36, part. 7 e 23 del fg. 49.

La particella 33 del fg. 50 confina con: part. 34, 14, 32 e 38 del fg. 50.

La particella 164 del fg. 50 è posta alle coerenze: particelle 35, 13, 14, 34 e 36 del fg. 50.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo fg. 49 part. 5	1562,00 mq	1562,00 mq	1,00	1562,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 49 part. 6	1675,00 mq	1675,00 mq	1,00	1675,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 50 part. 33	1075,00 mq	1075,00 mq	1,00	1075,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg. 50 part. 164	1730,00 mq	1730,00 mq	1,00	1730,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6042,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- La **particella 5 del fg. 49** ha assunto l'attuale qualità di seminativo di classe 2 a seguito di variazione prot. n. T00202311 del 14/03/2007 (n. 51095.1/2007). In precedenza, all'impianto meccanografico del 01/12/1975 il terreno aveva qualità Prato di classe 1.

- La **particella 6 del fg. 49** ha assunto l'attuale qualità di seminativo di classe 2 a seguito di variazione prot. n. T00202312 del 14/03/2007 (n. 51096.1/2007). In precedenza, all'impianto meccanografico del 01/12/1975 il terreno aveva qualità Prato di classe 1.

- La **particella 33 del fg. 50** non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 01/12/1975.

- La **particella 164 del fg. 50** deriva dal frazionamento della particella 35 (frazionamento n. 3184 del 21/03/1987).



DATI CATASTALI (ALL. 6A)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
49	5				Seminativo	2	1562 mq	13,71 €	12,91 €	
49	6				Seminativo	2	1675 mq	14,71 €	13,84 €	
50	33				Seminativo	3	1075 mq	8,33 €	8,33 €	
50	164				Seminativo	3	1730 mq	13,4 €	13,4 €	

Corrispondenza catastale

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

I terreni in oggetto risultano correttamente intestati:

- all'esecutato per il diritto di usufrutto, quota di 1/2
- a due comproprietari non esegutati per il diritto di nuda proprietà, quota di 1/4 ciascuno
- al terzo comproprietario non esegutato per il diritto di proprietà, quota di 1/2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono utilizzati e coltivati direttamente dalla famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Particelle 5 e 6 del fg. 49 - Particelle 33 e 164 del fg. 50				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/02/2014	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di usufrutto per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 15/04/1991, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la	Donazione (all. 1m)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Aldo Presbitero	28/02/2014	41990

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO - CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL: dagostino.e@libero.it MAIL PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

quota di 1/4. ***Omissis*** (nata a Ivrea il 03/02/1995, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	18/03/2014	1999
			Reg. part.
		1704	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Particelle 5 e 6 del fg. 49				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/07/1987 al 28/02/2014 ***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.		Compravendita (all. 1c)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	30/07/1987	26306
				Rogante
			3506	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria di Ivrea	28/08/1987	6285	5316	

Particella 33 del fg. 50				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 29/12/1984 al 28/02/2014 ***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.		Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Carlo Burbatti	29/12/1984	37402
				Rogante
			13162	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria di Ivrea	23/01/1985	672	606	

Particella 164 del fg. 50				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 14/07/1984 al 28/02/2014 ***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea		Compravendita (all. 1a)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Carlo Burbatti	14/07/1984	36695
				Raccolta N°
			13055	

il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Ivrea	25/07/1984	5507	4884

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 793
Importo: € 295.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019 Rep. 3963/2019

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Ivrea il 23/11/2020
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il pignoramento immobiliare e l'ipoteca giudiziale n. 793/6741 del 02/09/2019, oltre agli immobili costituenti il lotto n. 3, comprendono anche altri beni oggetto di procedura ma facenti parte di altri lotti. Di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente ai beni compresi nel lotto n. 3.

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

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ivrea (all.3 – all. 6c), le particelle costituenti il lotto sono situate nelle sottoindicate zone normative individuate dal PRG vigente:

- fg. 49, part. 5 e 6: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA)
- fg. 50, part. 33: per il 96,44 % zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per il 3,56%, Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato TAS (art. 78 NTA);
- fg. 50, part. 164: per il 96,77 % zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per il 3.23%, Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato TAS (art. 78 NTA).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 – Capannone e cabina elettrica ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**

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

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

La part. 42 del fg. 49 - su cui insistono fabbricati identificati con i subalterni 2, 3 e 4 - è posta alle seguenti coerenze: part. 48 del fg. 49, part. 47, 48, 147 e 77 del fg. 36, part. 3 e 34 del fg. 49, Via dei Cappuccini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	700,00 mq	765,00 mq	1,00	765,00 mq	5,00 m	T
Cabina elettrica	32,00 mq	36,80 mq	0,35	12,88 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				777,88 mq		
Arrotondato a:				778,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda il capannone, la particella 42 del fg. 49, con rendita di € 3.754,00, è stata costituita in data 03/07/2008, prot. T00455844 (n. 7573.1/2008).

Con variazione per modifica identificativo del 11/05/2012, prot. T00232779 (n. 29946.1/2012), è stato attribuito l'attuale subalterno 2.

A seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 15/11/2012, prot. T00560770 (n. 79572.1/2012) la rendita catastale è stata portata ad € 3.812,00.

Si fa rilevare che quest'ultima dichiarazione è stata oggetto di accertamento d'ufficio prot. T00188242 in atti dal 04/06/2014 (n. 560770.1/2012), con successivo inserimento di annotazione in atti dal 23/08/2018, per *planimetria non corrispondente allo stato di fatto*.

Relativamente alla cabina elettrica, i subalterni 3 e 4 della particella 42 del fg. 49 derivano da "Unità afferenti edificate su aree di corte" del 15/05/2012, prot. T00239274 (n. 4566.1/2012).

DATI CATASTALI (ALL. 7A)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	42	2	2	D10				3.812 €	T	
	49	42	3	2	D1				38,00 €	T	
	49	42	4	2	D1				68,80 €	T	

I fabbricati insistono sul terreno al C.T. al fg. 49, mappale 42, qualità ente urbano, superficie 34 are e 10 ca.

Dalle ricerche effettuate al catasto fabbricati, oltre alle particelle 42 sub. 2, 3 e 4 è risultato anche il mappale 42 sub. 1, bene comune non censibile (unità afferenti edificate su aree di corte, prot. n. T00239274 in atti dal 15/05/2012).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la particella 42 sub. 2 (capannone), come già indicato al precedente paragrafo, sulla visura catastale è riportata un'annotazione per "planimetria non corrispondente allo stato di fatto", in atti dal 23/08/2018. Anche sulla planimetria catastale compare il timbro "planimetria non corrispondente allo stato di fatto (all. 7a). Occorrerà pertanto provvedere alla rettifica della detta scheda catastale, con un costo previsto di € 600,00.

Invece le planimetrie dei subalterni 3 e 4 (cabina elettrica) corrispondono allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda il capannone censito al fg. 49, part. 42 sub 2:

- la porzione a sinistra, adibita a deposito, appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la propria destinazione;
- la porzione ubicata sulla destra - ove erano stati realizzati i lavori per la formazione dell'impianto di cogenerazione, mai entrato in funzione - si presenta in scadenti condizioni a seguito dello smantellato e rimozione del detto impianto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto.

Per quanto riguarda le servitù, con scrittura privata autenticata, Notaio Annalisa Cignetti del 21/06/2012, rep. 2087/1776 (trascritta a Ivrea in data 03/07/2012 ai nn. 4708/3958), è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carraio sull'ente comune censito al fg. 49, part. 42 sub 1** a favore di ***Omissis*** (all. 2d).

Inoltre con il medesimo atto è stata costituita **servitù di elettrodotto a carico dell'immobile censito al fg. 49, part. 42 sub. 4 ad uso esclusivo di ***Omissis***.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene n. 4 è situato ad Ivrea (TO), Via dei Cappuccini n. 35 ed è costituito da un capannone adibito ad uso agricolo oltre a cabina elettrica (all. 7b, foto 1).

Capannone

Il capannone adibito ad uso agricolo insiste su ampia area urbana circostante ed è distinto a catasto al fg. 49, particella 42 sub 2, cat. D10. Percorrendo per circa 500 metri Via dei Cappuccini - strada asfaltata in pessime condizioni che dalla rotonda del Cimitero di Ivrea porta verso l'area agricola di Regione Campasso, posta a sud-est della città - sulla sinistra è situata l'area di proprietà dove un ampio piazzale sterrato fronteggia il capannone, mentre a destra si trova la cabina elettrica (foto 2).

Altra diramazione di Via dei Cappuccini costeggia il capannone sul retro.

La struttura portante è del tipo prefabbricato in cemento armato, costituita da pilastri, travi a doppia pendenza e copertura con pannelli nervati (foto 3, 4, 5 e 6).

Il tetto è a doppia falda con pendenza poco accentuata, le lattonerie sono in lamiera preverniciata di colore bianco.



Sulla copertura sono posati pannelli fotovoltaici, posati nel 2012 a seguito di presentazione di apposita CIA al Comune di Ivrea da parte dell'esecutato ***Omissis***. La proprietà ha comunicato tramite mail al CTU che i detti pannelli risultano di proprietà dell'Azienda ***Omissis*** (con sede in Ivrea, Via del Cappuccini n. 24), tuttavia la scrivente non ha rinvenuto contratti di locazione o cessione alla detta Azienda; a tal proposito *la valutazione del fabbricato, comprensivo dei pannelli fotovoltaici (il cui funzionamento non è al momento verificabile), non tiene conto di eventuale cessione dell'utilizzo dell'impianto a terzi.*

Le pareti di tamponamento sono realizzate con setti prefabbricati accostati, anch'essi in calcestruzzo con inserimento di frangisole a lamelle fisse sia nella parte bassa che nella parte alta delle pareti perimetrali dove sono posizionate finestre a nastro con vetri del tipo U-glass, che percorrono tutto l'immobile. Il capannone è dotato di n. 4 ingressi carrabili: due posti rispettivamente sui lati nord-ovest e sud-ovest, costituiti da ampi portoni a sei ante in lamiera zincata verniciati con apertura scorrevole. Altre due aperture a doppia anta in lamiera zincata con apertura a battente sono poste sul lato sud-est.

All'interno il capannone è suddiviso in due porzioni. Quella di sinistra è costituita da un ampio locale pavimentato in battuto di cemento (foto 7 e 8) ove sono state costruiti due piccoli locali, uno ad uso ufficio e l'altro destinato a servizio (foto 9 e 10).

La porzione di destra in precedenza era occupata da impianto di cogenerazione, ora dismesso (foto 11 e 12). Nell'angolo nord-ovest è situata una grande fossa adibita a deposito delle biomasse (foto 13), mentre lungo il fronte sud sono stati realizzati tre vani ospitanti i quadri di controllo dell'impianto, attualmente vuoti (foto 14 e 15).

Tutti i pavimenti sono in battuto di cemento, ad esclusione di quello dell'ufficio e del bagno, in piastrelle di gres ceramico di colore beige, dimensioni 30x30 cm.

All'interno del capannone è stato realizzato l'impianto elettrico (implementato da pannelli solari installati sulla copertura) e quello idrico e antincendio (il cui funzionamento è da verificare), mentre non esiste impianto di riscaldamento, trattandosi di fabbricato ad uso deposito di prodotti agricoli e macchinari.

Cabina elettrica

La cabina elettrica è posizionata nel cortile posto di fronte al capannone (foto 16), adiacente Via dei Cappuccini, in parte a servizio dell'impianto a biomassa previsto nel capannone ed in parte a servizio di ***Omissis***

La cabina – ad un solo piano fuori terra – ha struttura prefabbricata in pannelli di calcestruzzo ed è posizionata su di un basamento rialzato con quattro gradini sul lato ovest e rampa sul lato sud.

L'interno è suddiviso in n. 4 vani attualmente vuoti, con fosse a pavimento per il passaggio degli impianti (foto 17 e 18).

La cabina è dotata di n. 4 aperture con porte in lamiera di colore grigio, oltre a n. 4 prese d'aria protette da griglie in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano nelle disponibilità dell'esecutato e del comproprietario non esecutato (Sig. ***Omissis***).

Al momento solo la porzione sinistra del capannone è utilizzata come ricovero di mezzi agricoli e vetture, mentre la porzione destra (che doveva ospitare l'impianto di cogenerazione) appare in stato di abbandono, così pure la cabina elettrica.

Si ribadisce che la porzione di cabina elettrica identificata al sub. 4 risulta gravata da **servitù di elettrodotto** ad uso esclusivo di ***Omissis*** (all. 2d). Inoltre a favore della stessa ***Omissis*** è stata costituita servitù di passaggio sul subalterno 1 (cortile).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1993	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita (all. 1d)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	16/12/1993	92331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	14/01/1994	436	392
Dal 30/04/1981 al 16/12/1993	***Omissis*** (nato a Ivrea il 0705/1955, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 11/12/1920, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Presbitero	30/04/1981	112498	30285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	30/05/1981	3988	3572

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 06/12/2011
Reg. gen. 8881 - Reg. part. 1226
Importo: € 400.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***, ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Pierluigi Cignetti
Data: 01/12/2011
Note: Si fa rilevare che:
- la durata dell'ipoteca era pari ad anni 9;
- a margine dell'iscrizione risulta annotamento n. 751 del 31/12/2012 per riduzione di somma da € 200.000,00 ad € 180.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Ivrea il 21/11/2013
Reg. gen. 8121 - Reg. part. 659
Importo: € 143.900,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***, ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 143.900,00
Rogante: Notaio E. Garofalo
Data: 07/11/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 793
Importo: € 295.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019 Rep. 3963/2019

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2000
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

L'ipoteca volontaria n. 1226/8881 del 25/05/2015 a favore di ***Omissis*** e l'ipoteca volontaria n. 659/8121 del 21/11/2013 a favore di ***Omissis*** riguardano solo gli immobili costituenti il lotto n. 4, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale delle dette formalità.

Al contrario il pignoramento immobiliare e l'ipoteca giudiziale n. 793/6741 del 02/09/2019 comprendono anche altri immobili oggetto di procedura ma facenti parte di altri lotti, di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente ai beni inclusi nel lotto n. 4.

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

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta distinta con la sigla TC2a nel PRG vigente della Città di Ivrea (all. 7c).

Detta categoria identifica i tessuti urbani con tipologie insediative a media densità, con "tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva di recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta e Settanta (Fiorana, Borgonovo, Sacca), agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta, sviluppatisi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia che attraverso progetti unitari pubblici e privati" (cfr. Art. 41 delle NTA).

In particolare il compendio in esame corrisponde alla zona TC2a (insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

Il capannone in oggetto è stato costruito con concessione edilizia prot. 4195 del 29/03/1982, rilasciata dal Comune di Ivrea agli allora richiedenti ***Omissis*** e ***Omissis*** (all 7e).

A seguito di domanda di condono presentata in data 13/12/1985, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 14750 del 04/02/1986.

Successivamente su istanza dell'attuale esecutato sono state presentate le CIA (Comunicazioni inizio attività):

- del 16/08/2011 per installazione di impianto di cogenerazione a biomassa
- del 12/09/2011 prot. 22909, per smaltimento amianto e realizzazione di impianto fotovoltaico.

Infine in data 30/03/2012 è stata presentata la Dichiarazione di Inizio Attività, istanza 2012-133-1, relativa alla nuova costruzione della cabina ENEL a servizio dell'impianto di cogenerazione a biomassa sopracitato.

In data 19/07/2012 è stata presentata la richiesta per il certificato di agibilità della nuova cabina Enel.

Per quanto riguarda il capannone, lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopracitate.

Al contrario, la conformazione della cabina elettrica risulta differente dalla planimetria di cui alla DIA 2012-133-1, in quanto la cabina è attualmente suddivisa in n. 4 vani anziché n. 3 come da progetto; anche le aperture sono state realizzate in posizione diversa rispetto alla planimetria autorizzata.

Occorrerà pertanto presentare una SCIA in sanatoria, con un costo previsto di € 800,00 per l'onorario del professionista abilitato, oltre alla sanzione amministrativa di € 516,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 – Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Regione Campasso**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si fa rilevare che nella relazione notarile agli atti la cronistoria del ventennio relativa alle particelle costituenti il detto lotto non indica i titoli antecedenti la Sentenza di intervenuta usucapione datata 23/04/2013 (cfr. pag. 39).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/4) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/4)**
- *****Omissis*** (Proprietà 1/4)**
- *****Omissis*** (Proprietà 1/4)**

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

- *****Omissis*** (Proprietà 1/4)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come già evidenziato a pag. 11 punto 4), la Sig.ra *****Omissis*****, comproprietario non eseguito è deceduta il 30/12/2020, data successiva alla trascrizione del pignoramento. Dalle visure ipotecarie effettuate il 23/09/2021 non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione (all. 2b).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Il lotto costituito dalle particelle n. 112, 115, 107, 108, 68, 111, 72, 117, 118 e 120 del foglio 71, formanti un solo corpo, è poste alle seguenti coerenze: part. 113, 106, 110, 116, 119, 122, 104, 121, 102, 109 e 114 del fg. 71 e part. 98 del fg. 59.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo part. 112	466,00 mq	466,00 mq	1,00	466,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 115	419,00 mq	419,00 mq	1,00	419,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 107	1154,00 mq	1154,00 mq	1,00	1154,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 108	1178,00 mq	1178,00 mq	1,00	1178,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 68	460,00 mq	460,00 mq	1,00	460,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 111	555,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 72	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 117	579,00 mq	579,00 mq	1,00	579,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 118	668,00 mq	668,00 mq	1,00	668,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 120	4723,00 mq	4723,00 mq	1,00	4723,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10382,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- La **particella 112 del fg. 71** di 4 are e 66 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 69 di 5 are e 20 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). Il mappale 69 a sua volta era stato originato con frazionamento della precedente particella 7 di 30 are e 50 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 115 del fg. 71** di 4 are e 19 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 70 di 25 are e 30 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). Il mappale 70 a sua volta era stato originato con frazionamento della precedente particella 7 di 30 are e 50 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 107 del fg. 71** di 11 are e 54 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 65 di 33 are e 60 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). La particella 65 a sua volta era stata originata con frazionamento della precedente particella 3 di 48 are e 40 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 108 del fg. 71** di 11 are e 78 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 66 di 14 are e 80 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). La particella 66 a sua volta deriva dal frazionamento della precedente particella 3 di 48 are e 40 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 68 del fg. 71** - costituita da una porzione a seminativo di 1 are e 72 ca ed una a bosco misto di 2 are e 88 ca - deriva dalla variazione della stessa particella 68, originariamente destinata per intero a bosco misto di 4 are e 60 ca (variazione prot. T00293236 del 19/09/2018, n. 12751.1/2018). Quest'ultima era stata originata dal frazionamento della precedente particella 4 di 23 are e 70 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 111 del fg. 71** di 5 are e 55 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 67 di 19 are e 10 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). La particella 67 a sua volta era stata originata con frazionamento del precedente mappale 4 di 23 are e 70 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 72 del fg. 71** di 1 are e 80 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 18 di 25 are e 70 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 117 del fg. 71** di 5 are e 79 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 71 di 23 are e 90 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). La particella 71 a sua volta era stata originata con frazionamento della precedente particella 18 di 25 are e 70 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 118 del fg. 71** di 6 are e 68 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 73 di 8 are e 80 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). Il mappale 73 a sua volta era stato originato con frazionamento della precedente particella 26 di 94 are e 60 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

- La **particella 120 del fg. 71** di 47 are e 23 ca deriva dal frazionamento della precedente particella 74 di 85 are e 80 ca (frazionamento prot. T00551975 del 21/11/2012, n. 551975.1/2012). Il mappale 74 a sua volta era stato originato con frazionamento della precedente particella 26 di 94 are e 60 ca (frazionamento prot. T00750626 del 12/12/2008, n. 750626.1/2008).

DATI CATASTALI (ALL. 8A)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	112				Bosco misto	3	00 04 66 mq	0,60 €	0,10 €	
71	115				Bosco misto	3	00 04 19 mq	0,54 €	0,09 €	
71	107				Bosco misto	3	00 11 54 mq	1,49 €	0,24 €	
71	108				Bosco misto	3	00 11 78 mq	1,52 €	0,24 €	
71	68		AA		Seminativo	2	00 01 72 mq	1,51 €	1,42 €	
71	68		AB		Bosco misto	3	00 02 88 mq	0,37 €	0,06 €	

71	111			Bosco misto	3	00 05 55 mq	0,72 €	0,11 €	
71	72			Bosco misto	3	00 01 80 mq	0,23 €	0,04 €	
71	117			Bosco misto	3	00 05 79 mq	0,75 €	0,12 €	
71	118			Bosco misto	3	00 06 68 mq	0,86 €	0,14 €	
71	120			Bosco misto	3	00 47 23 mq	6,10 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale

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

I terreni in oggetto risultano correttamente intestati:

- all'esecutato per il diritto di proprietà, quota di 1/4
- agli altri tre comproprietari non esegutati per il diritto di proprietà nella quota di 1/4 ciascuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano nella disponibilità dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2013	<p>***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4.</p> <p>***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. BRLNNC57L30E379J) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4.</p> <p>***Omissis*** (nata a Ivrea il 01/01/1959, C.F. BRLLNE59A41E379S) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4.</p> <p>***Omissis*** (nata a Vetto, RE, il 24/03/1933, C.F. MRCRMN33C64L851G) diritto di PROPRIETA' per</p>	Sentenza di acquisto per intervenuta usucapione (all. 11)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	23/04/2013	355	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	31/07/2013	5890	4489
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	la quota di 1/4.				
--	------------------	--	--	--	--

Come già evidenziato a pag. 36, si fa rilevare che la relazione notarile agli atti la cronistoria del ventennio relativa alle particelle costituenti il detto lotto risulta **incompleta in quanto non sono indicati i titoli di proprietà antecedenti la Sentenza di intervenuta usucapione datata 23/04/2013.**

Come già accertato negli atti di cui alla causa RG. 596/2010 che ha condotto alla Sentenza di intervenuta usucapione sopra menzionata, i beni in oggetto risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Particelle 112 e 115 del fg. 71:

Omissis (nata a Ivrea il 17/12/1917, C.F. ***OMISSIS***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- Particelle 107 e 108:

Omissis (nato a Torino il 06/10/1953, C.F. ***OMISSIS***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/72;

Omissis (nata a Torino il 04/06/1951, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/72;

Omissis (nata a Ivrea il 09/03/1938, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/72;

Omissis (nato a Torino il 22/02/1970, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/72;

Omissis (nata a Ivrea il 08/11/1924, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/72;

Omissis (nato a Torino il 28/07/1982, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8;

Omissis (nato a Torino il 26/07/1947, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 in regime di separazione dei beni;

Omissis (nato Chatillon, AO, il 22/01/1929, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4.

- Particelle 68 e 111:

Omissis (nata a Ivrea il 21/01/1921, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nata a Ivrea il 17/03/1921, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nata a Ivrea il 22/05/1935, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nata a Vicenza il 18/05/1933, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nato a Ivrea il 01/02/1960, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nata a Ivrea il 17/07/1964, C.F. ***Omissis***)

Omissis (nata a Ivrea il 01/10/1953, C.F. ***Omissis***)

Proprietari in solido per l'intera quota di 1000/1000.

- Particelle 72 e 117:

Omissis (nato a Ivrea il 30/10/1934, C.F. ***Omissis***)

- Particella 118:

Omissis (nato a Ivrea il 02/12/1938, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216

Omissis (nata a Ivrea il 10/09/1932, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216

Omissis (nata a Ivrea il 28/10/1925, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 78/216

Omissis (nata a Quincinetto il 06/04/1941, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 20/216

Omissis (nato a Ivrea il 05/04/1969, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 20/216

Omissis (nata a Ivrea il 28/04/1967, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 20/216

- Particella 120:

Omissis (nato a Ivrea il 02/12/1938, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216

Omissis (nata a Ivrea il 10/09/1932, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216

Omissis (nata a Lessolo il 24/12/1906, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 60/216

Omissis (nata a Ivrea il 16/07/1928, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216

Omissis (nata a Ivrea il 28/10/1925, C.F. ***Omissis***) diritto di PROPRIETA' per la quota di 39/216.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 22/04/2015
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 230
Importo: € 130.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***, ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Atto del 08/04/2015 rep. 5934/2015
Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 793

Importo: € 295.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Torino
Atto del 05/02/2019 rep. 3963/2019
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2000
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il pignoramento immobiliare e le ipoteche giudiziali n. 793/6741 del 02/09/2019 e n. 2655/230 del 22/04/2015, oltre agli immobili costituenti il lotto n. 5, comprendono anche altri beni oggetto di procedura ma facenti parte di altri lotti. Di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente ai beni compresi nel lotto n. 5.

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.

Si segnala infine la presenza della seguente ipoteca giudiziale:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 22/04/2015
Reg. gen. 2656 - Reg. part. 231
Importo: € 60.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis*** e ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Atto del 08/04/2015

Detta ipoteca non riguarda l'esecutato ma solo i comproprietari ***Omissis*** e ***Omissis***, **non dovrà essere cancellata.**

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Certificato di Destinazione urbanistica allegato (all. 3 – all. 8c), tutte le particelle costituenti il lotto sono Ivrea situate nella zona omogenea E, Ambiti a parco fluviale agricolo TPFb (art. 79 NTA):



"[...] aree comprendenti i terreni fluviali della Dora Baltea interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale. Riguardano aree poste lungo il corso del fiume Dora Baltea caratterizzate da significativi elementi dal punto di vista ambientali, paesaggistici e storico-insediativi. La vocazione di parco territoriale volto alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive legate al fiume e contemporaneamente alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, definisce l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di questi ambiti. In tali aree può essere praticata l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio irriguo dei seminativi a rotazione, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U6/4) [...].

In tali zone è esclusa ogni attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

In tali zone sono altresì vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia [...]"

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 – Lastrico solare ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2) Codice fiscale: ***OMISSIS*****

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Usufrutto 1/1)**
- *****OMISSIS*** (Utilista della superficie 1/1)**

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

- *****Omissis*** (Nuda proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come già evidenziato a pag. 11 punto 4), la Sig.ra *****Omissis*****, comproprietario non eseguito è deceduta il 30/12/2020, data successiva alla trascrizione del pignoramento. Dalle visure ipotecarie effettuate il 23/09/2021 non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione (all. 2b).

CONFINI

La part. 25 sub. 34 del fg. 72 è posta alle seguenti coerenze: affaccio su cortile a due lati (part. 25 sub 35 e sub 30), mappale 22 del fg. 72.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	930,00 mq	930,00 mq	1,00	930,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				930,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella 25 sub. 34 del fg. 72 è stata costituita come "unità afferente edificata in sopraelevazione" in data 18/07/2012, prot. T00376071 (n. 6917.1/2012).

Con variazione per ultimazione del fabbricato urbano, prot. T00225989 del 18/07/2017 (n. 58996.1/2017), è stata attribuita l'attuale categoria D/1 con rendita € 262,00.

DATI CATASTALI (ALL. 9A)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	25	34	2	D1				262,00 €	1	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 delle particelle oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di nuda proprietà di un lastrico solare - censito alla part. 25 sub. 34- corrispondente alla copertura di un fabbricato agricolo sito in Ivrea, Via dei Cappuccini n. 24, facente parte della cosiddetta Cascina ***Omissis*** (all. 9b, foto 1).

Il capannone, adibito a deposito, è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo e doppio tetto a due falde affiancate, con travetti in ferro a doppio T a sostegno del manto in lamiera grecata, posato nel 2012 in sostituzione della precedente copertura in fibrocemento (foto 2, 3 e 4).

Come già detto, a seguito di cessione del diritto di superficie per 25 anni a partire dal 2012, sopra la copertura suddetta è stato realizzato un impianto fotovoltaico complanare composto da n. 480 moduli fotovoltaici di tipo Hareonsolar HR 240W, i cui proventi sono gestiti interamente dalla Società concessionaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'impianto in oggetto risulta concesso come diritto di superficie per la quota di 1/1 a favore della Società ***Omissis*** (costituzione di diritti reali a titolo oneroso), con atto a rogito Notaio Emanuela Lazzerini del 06/08/2012, rep. 11455/8780, trascritto a Ivrea in data 08//08/2012 ai nn. 5729/4737 (all. 1i).

La cessione dei diritti è stata concessa per 25 anni a partire dalla stipula dell'atto, pertanto si estinguerà nel 2037.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2012	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (all 1i)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Lazzerini	06/08/2012	11455	8780
	Omissis (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	08/08/2012	5729	4737
Omissis (nata a Vetto, RE, il 24/03/1933, C.F. ***Omissis***) diritto di usufrutto per la quota di 1/1. ***OMISSIS*** (con sede in Leini, c.f. ***Omissis***) diritto di superficie	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/11/2010 al 06/08/2012	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Verbale di conciliazione traslativa (all. 1h)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	24/11/2010	34	
	Omissis (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	10/08/2011	6203	4568
Omissis (nata a Vetto, RE, il 24/03/1933, C.F.) diritto di usufrutto per la quota di 1/1.	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 10/06/1976 al 24/11/2010	***Omissis*** (nato a Ivrea il 19/10/1961, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 2/9. ***Omissis*** (nato a Ivrea il 30/07/1957, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 2/9. ***Omissis*** (nata a Ivrea il 01/01/1959, C.F. BRLLCT59A41E379S) diritto di proprietà per la quota di 2/9 ***Omissis*** (nata a Vetto, RE, il 24/03/1933, C.F.) diritto di proprietà per la quota di 3/9.	Successione in morte di ***Omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/1976	89	998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	04/07/1978	4158	3845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 30/09/2021 (all. 2a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 22/04/2015
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 230
Importo: € 130.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***, ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Atto del 08/04/2015 rep. 5934/2015
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino
Iscritto a Ivrea il 02/09/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. 793
Quota: 1/1
Importo: € 295.000,00

A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019, Rep. 3963/2019



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2000
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il pignoramento immobiliare e le ipoteche giudiziali n. 793/6741 del 02/09/2019 e n. 2655/230 del 22/04/2015 comprendono anche altri immobili facenti parte di altri lotti, di conseguenza dovrà essere effettuata la cancellazione parziale limitatamente al bene di cui al lotto n. 6.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ivrea risulta depositata la Comunicazione di Inizio Lavori del 20/07/2012, prot. 19153 (istanza n. 2012-365-1).

La detta pratica prevedeva un intervento di manutenzione straordinaria delle coperture di due fabbricati facenti parte del complesso della Cascina ***Omissis***, consistente nella rimozione del manto in fibrocemento esistente, rifacimento della copertura con lamiera grecata e contestuale installazione degli impianti fotovoltaici (all. 9f).

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto presentato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come già esplicitato a pag. 10, il CTU osserva che **i lotti sono stati composti in base ai diritti ed alle relative quote di proprietà**, sebbene in alcuni casi i terreni compresi nei vari lotti risultino non confinanti tra loro.

I lotti individuati sono i seguenti:



LOTTO 1

- Bene N° 1 - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

Il lotto è costituito da n. 12 particelle di terreno agricolo - alcune confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.

Identificativi Catasto Terreni - Fg. 36, Part. 48, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 82, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 159, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 160, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 162, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 386, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 48, Porz. AA, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 48, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 51, Porz. AA, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 51, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 68, Qualità Bosco misto - Fg. 47, Part. 71, Qualità Bosco misto - Fg. 49, Part. 13, Qualità Seminativo

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

Per la determinazione del valore unitario, la scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni dei valori agricoli medi proposte dall'Agenzia delle Entrate – Provincia di Torino - relative alla regione agraria n. 8 (Morenica di Ivrea), che individuano i seguenti valori:

- Seminativo: 20.486,00 €/Ha, pari a 2,04 €/mq, arrotondato a **2,00 €/mq**
- Prato irriguo: 24.424,00 €/Ha, pari a 2,44 €/mq, arrotondato a **2,40 €/mq**
- Bosco misto: 5.989,00 €/Ha, pari a 0,59 €/mq, arrotondato a **0,60 €/mq**

Identificativo corpo				Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio	Part.	Porz.	Qualità					
36	48		Seminativo	2115 mq	2,00 €/mq	€ 4.230,00	1/1	€ 4.230,00
36	82		Seminativo	3778 mq	2,00 €/mq	€ 7.556,00	1/1	€ 7.556,00
36	159		Seminativo	1850 mq	2,00 €/mq	€ 3.700,00	1/1	€ 3.700,00
36	160		Seminativo	1848 mq	2,00 €/mq	€3.696,00	1/1	€3.696,00
36	161		Seminativo	2289 mq	2,00 €/mq	€ 4.578,00	1/1	€ 4.578,00
36	162		Seminativo	2500 mq	2,00 €/mq	€ 5.000,00	1/1	€ 5.000,00
36	386		Seminativo	581 mq	2,00 €/mq	€ 1.162,00	1/1	€ 1.162,00
47	48	AA	Prato irriguo	99 mq	2,40 €/mq	€ 237,60	1/1	€ 237,60
47	48	AB	Seminativo	1800 mq	2,00 €/mq	€ 3.600,00	1/1	€ 3.600,00
47	51	AA	Prato irriguo	197 mq	2,40 €/mq	€ 472,80	1/1	€ 472,80
47	51	AB	Seminativo	3600 mq	2,00 €/mq	€ 7.200,00	1/1	€ 7.200,00
47	68		Bosco misto	52 mq	0,60 €/mq	€ 31,20	1/1	€ 31,20
47	71		Bosco misto	76 mq	0,60 €/mq	€ 45,60	1/1	€ 45,60

49	13		Seminativo	2025 mq	2,00 €/mq	€ 4.050,00	1/1	€ 4.050,00
Valore di stima:								€ 45.559,20

Valore di stima: € 45.559,20

Per quanto riguarda il valore dell'usufrutto, considerato l'anno di nascita dell'esecutato (1961), le tabelle riportano un coefficiente del 60%, pertanto il valore commerciale del lotto è stimato:

€ 45.559,20 x 60% = € 27.335,52

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Considerando un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a € 24.601,96, arrotondato a € 24.600,00

Valore base d'asta Lotto 1: € 24.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreni edificabili ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

Il lotto è costituito da n. 2 particelle di terreno confinanti tra loro, situate ad Ivrea nell'area compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, attualmente risultano coltivati principalmente a mais. Si precisa che nel PRG vigente, tali terreni ricadono nell'ambito AS, Ambiti di trasformazione per servizi.

Identificativi Catasto Terreni - Fg. 36, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 56, Qualità Seminativo

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

Per quanto riguarda la stima delle dette particelle, pur essendo considerate edificabili nel piano Regolatore sussistono alcune condizioni che le rendono poco appetibili, quali:

- la destinazione a servizi e non residenziale;
- la possibilità di edificare solo attraverso sue o concessione convenzionata;
- la conformazione stessa delle due particelle, di sagoma stretta ed allungata, che rende pressoché impossibile attuare un intervento convenzionato solo sul lotto in oggetto senza coinvolgere anche le particelle confinanti;

Ciò premesso, si ritiene di stimare il detto bene sulla base del valore unitario di **20,00 €/mq**.

Identificativo corpo				Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio	Part.	Porz.	Qualità					

36	48		Seminativo	1838 mq	20,00 €/mq	€ 36.760,00	1/1	€ 36.760,00
36	82		Seminativo	1845 mq	20,00 €/mq	€ 36.900,00	1/1	€ 36.900,00
Valore di stima:								€ 73.660,00

Per quanto riguarda il valore dell'usufrutto, considerato l'anno di nascita dell'esecutato (1961), le tabelle riportano un coefficiente del 60%, pertanto il valore commerciale del lotto è stimato:

€ 73.660,00 x 60% = € 44.196,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Considerando un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a € 39.776,40, arrotondato a € 39.700,00

Valore base d'asta Lotto 2: € 39.700,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreni agricoli ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini**

Il lotto è costituito da n. 4 particelle di terreno agricolo - di cui due confinanti tra loro - situate ad Ivrea nell'area agricola a sud del Naviglio d'Ivrea, nel tratto compreso tra Corso Vercelli e Via Casale. I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais. Identificativi Catasto Terreni - Fg. 49, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 164, Qualità Seminativo. I beni vengono posti in vendita per il **diritto di Usufrutto (1/2)**

Per la determinazione del valore unitario, la scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni dei valori agricoli medi proposte dall'Agenzia delle Entrate - Provincia di Torino - relative alla regione agraria n. 8 (Morenica di Ivrea), che individua il seguente valore:

- Seminativo: 20.486,00 €/Ha, pari a 2,04 €/mq, arrotondato a **2,00 €/mq**

Identificativo corpo				Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio	Part.	Porz.	Qualità					
49	5		Seminativo	1562 mq	2,00 €/mq	€ 3.124,00	1/2	€ 1.562,00
49	6		Seminativo	1675 mq	2,00 €/mq	€ 3.350,00	1/2	€ 1.675,00
50	33		Seminativo	1075 mq	2,00 €/mq	€ 2.150,00	1/2	€ 1.075,00
50	164		Seminativo	1730 mq	2,00 €/mq	€ 3.460,00	1/2	€ 1.730,00
Valore di stima:								€ 6.042,00

Valore di stima: € 6.042,00

Per quanto riguarda il valore dell'usufrutto, considerato l'anno di nascita dell'esecutato (1961), le tabelle riportano un coefficiente del 60%, pertanto il valore commerciale del lotto è stimato:

€ 6.042,00 x 60% = € 3.625,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Considerando un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a € 3.262,68, arrotondato a € 3.250,00

Valore base d'asta Lotto 3: € 3.250,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Capannone e cabina elettrica ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35**
Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di proprietà di un capannone suddiviso in due porzioni: la prima destinata a ricovero mezzi agricoli e deposito, la seconda adibita a deposito ed impianto di cogenerazione, quest'ultimo mai entrato in funzione. Completa il compendio un basso fabbricato adibito a cabina Enel, di cui la porzione identificata al sub. 4 risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore di ***Omissis***. La detta Società gode inoltre della servitù di passaggio pedonale e carraio sul sub. 1 (cortile).
Identificativi Catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 42, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 49, Part. 42, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 42, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/2)**

Il valore unitario dell'immobile è stato determinato sulla base delle quotazioni individuate dall'OMI per la zona in oggetto, che risultano comprese tra 160,00 €/mq e 320,00€/mq, con una medi pari a 240,00 €/mq.

Tuttavia considerando lo stato di conservazione dell'immobile, in particolare della porzione destra che ospitava l'impianto di cogenerazione ora dismesso ed in cattivo stato, si ritiene congruo un valore unitario pari a **200,00 €/mq**.

La scrivente ribadisce che *la valutazione del fabbricato*, comprensivo dei pannelli fotovoltaici sulla copertura (il cui funzionamento non è al momento verificabile), *non tiene conto di eventuale cessione dell'utilizzo del detto impianto a terzi*.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Capannone e cabina elettrica Ivrea (TO) - Via dei	778,00 mq	200,00 €/mq	€ 155.600,00	1/2	€ 77.800,00

- Seminatoivo: 20.486,00 €/Ha, pari a 2,04 €/mq, arrotondato a **2,00 €/mq**

- Bosco misto: 5.989,00 €/Ha, pari a 0,59 €/mq, arrotondato a **0,60 €/mq**

Identificativo corpo				Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio	Part.	Porz.	Qualità					
71	112		Bosco misto	466 mq	0,60 €/mq	€ 279,60	1/4	€ 69,90
71	115		Bosco misto	419 mq	0,60 €/mq	€ 251,40	1/4	€ 62,85
71	107		Bosco misto	1154 mq	0,60 €/mq	€ 692,40	1/4	€ 173,10
71	108		Bosco misto	1178 mq	0,60 €/mq	€ 706,80	1/4	€ 176,10
71	68	AA	Seminativo	172 mq	2,00 €/mq	€ 344,00	1/4	€ 86,00
71	68	AB	Bosco misto	288 mq	0,60 €/mq	€ 172,80	1/4	€ 43,20
71	111		Bosco misto	555 mq	0,60 €/mq	€ 333,00	1/4	€ 83,25
71	72		Bosco misto	180 mq	0,60 €/mq	€ 108,00	1/4	€ 27,00
71	117		Bosco misto	579 mq	0,60 €/mq	€ 347,40	1/4	€ 86,85
71	118		Bosco misto	668 mq	0,60 €/mq	€ 400,80	1/4	€ 100,20
71	120		Bosco misto	4723 mq	0,60 €/mq	€ 2.833,80	1/4	€ 708,45
Valore di stima:								€ 1.617,50

Valore di stima: € 1.617,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Considerando un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a € 1.455,75, arrotondato a € 1.450,00

Valore base d'asta Lotto 5: € 1.450,00

LOTTO 6

- Bene N° 6 – Lastrico solare ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24**

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 di nuda proprietà di un lastrico solare corrispondente alla copertura di un fabbricato agricolo sito in Ivrea, Via dei Cappuccini n. 24, facente parte della cosiddetta Cascina ***Omissis***. Si fa rilevare che sulla copertura suddetta, a seguito di cessione del diritto di superficie per 25 anni a partire dal 2012, è stato realizzato un impianto fotovoltaico i cui proventi sono gestiti interamente dalla Società concessionaria.

Identificativi Catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 25, Sub. 34, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Nuda proprietà (1/2)**

Essendo stato ceduto il diritto di superficie alla Società ***Omissis*** – che ha realizzato l'impianto fotovoltaico e ne risulta pertanto unica beneficiaria godendo in via esclusiva dei proventi derivanti dall'utilizzo dell'impianto stesso per 25 anni – **viene stimato soltanto il valore della struttura di copertura del capannone sulla quale i detti pannelli sono stati installati.**

Detta struttura, con riferimento al prezziario corrente della Regione Piemonte, viene stimata forfettariamente 50,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Lastrico solare Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 24	930,00 mq	50,00 €/mq	€ 46.500,00	1/2	€ 23.250,00
Valore di stima:					€ 23.250,00

Occorre ribadire che, con atto a rogito Notaio Emanuela Lazzerini del 06/08/2012, rep. 11455/8780, i proprietari avevano ceduto il diritto di superficie per 25 anni alla Società ***Omissis***, che ha realizzato l'impianto fotovoltaico.

Di conseguenza per i prossimi 16 anni – fino al 2037, anno di scadenza della concessione – l'eventuale aggiudicatario non potrà godere della possibilità di sfruttare a proprio vantaggio l'impianto esistente e neppure realizzarne un altro sulla copertura in oggetto, circostanza ulteriormente penalizzante ai fini della valutazione.

A seguito della cessione dei diritti reali, la Società concessionaria aveva corrisposto la somma di € 20.000,00 per l'intera superficie e per una durata di 25 anni, pari a 800,00 €/anno. Considerando la durata residua di 16 anni, il mancato guadagno nei confronti dell'ipotetico acquirente ammonterebbe a

€ 800,00 x 16 anni = € 12.800,00 x 50% (quota di 1/2 in vendita) = € 6.400,00, che si ritiene di considerare in detrazione dal valore di stima, pertanto:

€ 23.250,00 - € 6.400,00 = € 16.850,00

Per quanto riguarda il valore della nuda proprietà, considerato l'anno di nascita dell'esecutato (1961), le tabelle riportano un coefficiente del 40%, pertanto il valore commerciale del lotto è stimato:

€ 16.850 x 40% = € 6.740,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Considerando un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a € 6.066,00, arrotondato a € 6.000,00.

Valore base d'asta Lotto 6: € 6.000,00

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 04/10/2021

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

ALLEGATI:

1) Atti di Provenienza

- 1a) Compravendita Notaio Burbatti 14/07/1984
- 1b) Compravendita Notaio Burbatti 29/12/1984
- 1c) Compravendita Notaio P. Cignetti 30/07/1987
- 1d) Compravendita Notaio P. Cignetti 16/12/1993
- 1e) Compravendita Notaio P. Cignetti 10/09/1999
- 1f) Compravendita Notaio P. Cignetti 20/09/2002
- 1g) Compravendita Notaio A. Cignetti 06/11/2008
- 1h) Divisione 24/11/2010
- 1i) Cessione diritti reali 06/08/2012
- 1l) Sentenza Tribunale di Ivrea 23/04/2013
- 1m) Donazione Notaio A. Presbitero 28/02/2014

2) Ispezioni ipotecarie

- 2a) Elenco note ***Omissis***
- 2b) Elenco note ***Omissis***
- 2c) Ispezioni fg. 36 part. 145
- 2d) Cessione diritti reali ***Omissis***
- 2e) Cessione diritti reali ***Omissis***

3) Certificato di Destinazione Urbanistica

4) Allegati Lotto 1

- 4a) Documentazione catastale
- 4b) Documentazione fotografica
- 4c) Estratto PRG e norme

5) Allegati Lotto 2

- 5a) Documentazione catastale
- 5b) Documentazione fotografica
- 5c) Estratto PRG e norme

6) Allegati Lotto 3

- 6a) Documentazione catastale

- 6b) Documentazione fotografica
- 6c) Estratto PRG e norme

7) Allegati Lotto 4

- 7a) Documentazione catastale
- 7b) Documentazione fotografica
- 7c) Estratto PRG e norme
- 7d) Planimetrie stato di fatto
- 7e) Pratiche edilizie
- 7f) Quotazioni OMI

8) Allegati Lotto 5

- 8a) Documentazione catastale
- 8b) Documentazione fotografica
- 8c) Estratto PRG e norme
- 8d) Visure catastali immobili non pignorati

9) Allegati Lotto 6

- 9a) Documentazione catastale
- 9b) Documentazione fotografica
- 9c) Estratto PRG e norme
- 9d) Nota cessione diritti reali
- 9e) Pratiche edilizie

