
ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it **Dott.ssa Federica LORENZATTI**

Esecuzione Immobiliare

R.G. 160/2020 + R.G. 193/2021 + R.G. 7/2022

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore Riunito: [REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

[REDACTED]

Giuramento: **07/06/2021**

Rinvio: **06/05/2022**

ASTE GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

DELL'ESPERTO ARCH. ELISA D'AGOSTINO

ASTE GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Schema riassuntivo PROCEDURA R.G. 160/2020 + R.G. 193/2021 + R.G. 7/2022	3
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 138.300,00	3
Incarico	4
Descrizione	4
Bene N° 4 - Capannone e cabina elettrica ubicati a Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35	4
Lotto 4	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali (all. B)	5
Dati Catastali (All. B)	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 4	12



SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA R.G. 160/2020 + R.G. 193/2021 + R.G. 7/2022



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.300,00

Bene N° 4 - Capannone e cabina elettrica			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Cappuccini 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
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 (lato est) - 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 1/1 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 [REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nelle disponibilità degli esecutati. 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 [REDACTED]. Inoltre a favore della stessa [REDACTED] stata costituita servitù di passaggio sul subalterno 1 (cortile).		



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. nell'ambito della procedura esecutiva **R.G. 160/2020**, prestando giuramento di rito con modalità telematica.

La perizia tecnica veniva depositata in data 05/10/2021.

Successivamente, all'esecuzione R.G. 160/2020 venivano riunite le seguenti procedure:

- **R.G. 193/2021** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, gravante solo sul bene censito al Fg. 49, part. 42 **sub. 2** (capannone)

- **R.G. 7/2022** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sui beni censiti al Fg. 49, part. 42 **sub. 3 e 4** (cabina elettrica).

Dette procedure colpivano **per intero** il bene sito in Ivrea (TO), Via dei Cappuccini n. 35, costituito da capannone a destinazione produttiva oltre a cabina elettrica, *già oggetto della procedura R.G. 160/2020 solo per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a [REDACTED]* costituente il Lotto n. 4 nella perizia di stima del 05/10/2021.

Pertanto all'udienza del 18/03/2022 l'Illustrissimo Sig. Giudice incaricava la scrivente di redigere integrazione di perizia avente ad oggetto la stima della **quota intera del Lotto n. 4**.

Per quanto concerne **gli allegati**, il CTU precisa che nella presente integrazione di perizia si fa riferimento ai **documenti già depositati** unitamente alla relazione tecnica del 05/10/2021, ad eccezione dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 20/04/2022 (all. A alla presente integrazione di perizia) e della documentazione catastale anch'essa aggiornata al 20/04/2022 (all. B)

DESCRIZIONE

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

Il lotto è costituito da un capannone ad uso produttivo ed un basso fabbricato adibito a cabina elettrica.

Il capannone (**sub. 2**) 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 (**sub. 3 e 4**), 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 Enel Distribuzione.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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 (ALL. B)

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. TO0455844 (n. 7573.1/2008).

Con variazione per modifica identificativo del 11/05/2012, prot. TO0232779 (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. TO0560770 (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. TO0188242 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. TO0239274 (n. 4566.1/2012).

DATI CATASTALI (ALL. B)

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				3.812,00 €	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. TO0239274 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.

In data 20/04/2022 la scrivente ha richiesto nuovamente la scheda catastale del sub. 2 ove, rispetto alla planimetria depositata con la relazione del 05/10/2021 non compare più il timbro *"planimetria non corrispondente allo stato di fatto"*.

In ogni caso la planimetria risulta difforme dallo stato di fatto in quanto non è indicata la fossa adibita a deposito delle biomasse e relativo parapetto in muratura. *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 entrando (lato ovest), adibita a deposito, appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la propria destinazione;
- la porzione ubicata sulla destra entrando (lato est) - 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 carroia sull'ente comune censito al fg. 49, part. 42 sub 1** a favore di Enel Distribuzione Spa (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** [REDACTED]

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 [REDACTED]. La proprietà ha comunicato tramite mail al CTU che i detti pannelli risultano di proprietà del [REDACTED] (con sede in Ivrea, Via del Cappuccini n. 24), tuttavia la scrivente non ha rinvenuto contratti di locazione o cessione di diritti 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, non essendo stato provato in alcun modo.*

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 entrando (lato ovest) 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 entrando (lato est) 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 Enel Distribuzione.

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 degli esecutati.

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 [REDACTED] (all. 2d). Inoltre a favore della stessa [REDACTED] è stata costituita servitù di passaggio sul subalterno 1 (cortile).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1993	(nato a Ivrea il [REDACTED] F. diritto di proprietà per la quota di 1/2. [REDACTED] (nato a Ivrea il [REDACTED] F. 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	[REDACTED] (nato a Ivrea il [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/2. [REDACTED] (nato a Ivrea il [REDACTED] 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 20/04/2022 (all. A), 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 [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 E contro [REDACTED]
 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. 9086/751 del 31/12/2012 per riduzione di somma da € 200.000,00 ad € 180.000,00 (Atto Notaio Annalisa Cignetti del 20/12/2012, rep. 2278/1949).

Formalità a carico dell'acquirente

Gravante su fg. 49 part. 42 (all'epoca dell'iscrizione, a catasto non erano individuati subalterni)

- **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 [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 143.900,00
Rogante: Notaio E. Garofalo
Data: 07/11/2013
Rep. 25968/4657
Formalità a carico dell'acquirente
Gravante solo su fg. 49 part. 42 sub 2
- **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 [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 05/02/2019 Rep. 3963/2019
Gravante su vari immobili tra cui fg. 49 part. 42 sub 2, 3 e 4

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 23/11/2020
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 6004
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 14/10/2020, Rep. 3595
Formalità a carico dell'acquirente
Gravante su vari immobili tra cui fg. 49 part. 42 sub 2, 3 e 4

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 13/10/2021
Reg. gen. 8381 - Reg. part. 6954
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 04/09/2021, Rep. 3618
Formalità a carico dell'acquirente
Gravante solo su fg. 49 part. 42 sub 2



- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 14/02/2022
Reg. gen. 1137 - Reg. part. 977
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/12/2021, Rep. 5181
Formalità a carico dell'acquirente
Gravante solo su fg. 49 part. 42 sub 3 e 4

Oneri di cancellazione

L'ipoteca volontaria n. 1226/8881 del 25/05/2015 a favore di Unicredit Spa, l'ipoteca volontaria n. 659/8121 del 21/11/2013 a favore di [REDAZIONE] il pignoramento immobiliare n. 8381/6954 a favore di [REDAZIONE] ed il pignoramento immobiliare n. 1137/977 a favore di [REDAZIONE] riguardano solo gli immobili costituenti il lotto n. 4, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale delle dette formalità.

Al contrario il pignoramento immobiliare n. 7342/6004 del 23/11/2020 e l'ipoteca giudiziale n. 6741/793 del 02/09/2019 comprendono anche altri immobili oggetto della procedura R.G. 160/2020 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 [REDACTED] (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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 4

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

Il lotto è costituito dalla **quota di 1/1 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 [REDACTED]. 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 (1/1)**

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, valore che viene confermato anche per la stima della quota intera.**



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 Cappuccini 35	778,00 mq	200,00 €/mq	€ 155.600,00	1/1	€ 155.600,00
Valore di stima:					€ 155.600,00

Valore commerciale: € 155.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Aggiornamento planimetria catastale del capannone	600,00	€
Pratica edilizia per regolarizzazione della cabina elettrica	800,00	€
Sanzione amministrativa	516,00	€

Detraendo le spese per regolarizzazione edilizia e catastale, pari complessivamente ad € 1.916,00, oltre al deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, il valore base d'asta sarà pari a:

€ 155.600,00 - € 1.916,00 - 10% = € 138.315,60, arrotondato a € 138.300,00

Valore base d'asta Lotto 4: € 138.300,00

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 20/04/2022

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

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)

ALLEGATI:

All. A Ispezione ipotecaria aggiornata al 20/04/2022

All. B Documentazione catastale aggiornata al 20/04/2022



ARCHITETTO ELIBA D'AGOSTINO - CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A 124U - 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

Allegati Lotto 4 (come da perizia tecnica del 05/10/2022)

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

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

14 di 14

