



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Stefania FROJO

Esecuzione Immobiliare R.G. 172/2023

Creditore Procedente *****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****)

Debitore Esecutato: *****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****)

Giuramento: **16/10/2023**

Rinvio: **26/01/2024**





SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E.....	3
Incarico.....	7
Creditori iscritti ed intervenuti.....	7
Premessa	7
Descrizione	8
Provenienze ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)	10
Formalità pregiudizievoli (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).....	11
Pratiche edilizie (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).....	12
Normativa urbanistica (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).....	14
Lotto 1.....	14
Lotto 2.....	19
Lotto 3.....	23
Lotto 4.....	27
Lotto 5.....	31
Lotto 6.....	36
Stima / Formazione lotti	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 – VALORE BASE D'ASTA € 11.250,00

Bene N° 1 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 25, Categoria C6	Superficie commerciale	25,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale – composto da due fabbricati plurifamiliari – è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 – VALORE BASE D'ASTA € 19.800,00

Bene N° 2 – Autorimessa doppia			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 26, Categoria C6	Superficie commerciale	44,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un box auto doppio in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale – composto da due fabbricati plurifamiliari – è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

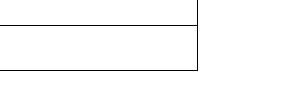
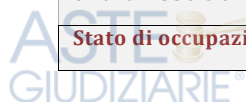


Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



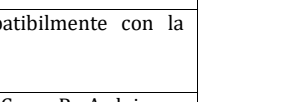
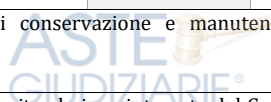
LOTTO 3 – VALORE BASE D'ASTA € 9.450,00

Bene N° 3 - Autorimessa			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 44, Categoria C6	Superficie commerciale	21,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale - composto da due fabbricati plurifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4 – VALORE BASE D'ASTA € 5.000,00

Bene N° 4 - Locale uso deposito			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale uso deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 48, Categoria C2	Superficie commerciale	24,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso a deposito.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale - composto da due fabbricati plurifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



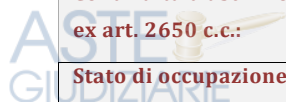


Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



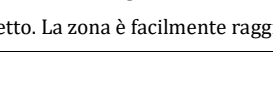
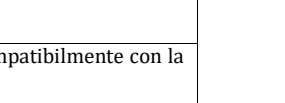
LOTTO 5 – VALORE BASE D'ASTA € 8.200,00

Bene N° 5 – Sottotetto uso deposito			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Sottotetto uso deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 50, Categoria C2	Superficie commerciale	91,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta al rustico, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale ad uso deposito al rustico, sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale – composto da due fabbricati plurifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6 – VALORE BASE D'ASTA € 5.900,00

Bene N° 6 – Sottotetto uso deposito			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 51, Categoria C2	Superficie commerciale	88,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta al rustico, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un locale ad uso deposito al rustico, sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale – composto da due fabbricati plurifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460		



ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

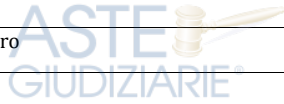
C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

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

MAIL dagostino.e@libero.it PEC dagostino.e@architetttorinopec.it



	di Ceresole.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, la scrivente Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

In data 07/12/2023 veniva effettuato il sopralluogo congiunto sulla località, alla presenza del Custode nominato e del Liquidatore della Società esecutata. Non è stato necessario pertanto effettuare l'accesso forzoso agli immobili.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

*****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****) – quale successore di *****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****) – risulta iscritta quale creditrice in forza di ipoteca iscritta a Torino 2 in data 12/09/2002, R.G. 37968/R.P. 7183 contro *****Omissis***** (dante causa dell'attuale Società esecutata). *Si segnala che la detta ipoteca, non cancellata, non risulta rinnovata alla scadenza del ventennio.*

Alla data del 19/12/2023 **non risultano altri creditori iscritti o intervenuti** nella presente procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1
- **Bene N° 2** – Autorimessa doppia ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1
- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1
- **Bene N° 4** – Locale ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1
- **Bene N° 5** – Sottotetto ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2

- **Bene N° 6** - Sottotetto ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2

Gli immobili – pur essendo stati edificati in attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato con il Comune di Rivarolo Canavese - non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Considerata:

- la destinazione d'uso dei beni (autorimesse e locali ad uso deposito)
 - l'ubicazione all'interno di fabbricati condominiali (che renderebbe appetibili gli immobili solo per i condomini già proprietari di altre unità immobiliari nello stesso complesso)
- al fine di favorirne l'alienazione il CTU, in accordo con il Custode, ha inteso associare ogni bene ad un singolo lotto.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – AUTORIMESSA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO B, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale – costituito da due fabbricati plurifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA DOPPIA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO B, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto doppio in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale – costituito da due fabbricati plurifamiliari e due villette unifamiliari - è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza

dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale, costituito da due fabbricati plurifamiliari, è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

BENE N° 4 - LOCALE USO DEPOSITO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO S1

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale, composto da due fabbricati plurifamiliari, è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

BENE N° 5 - SOTTOTETTO USO DEPOSITO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO 2

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito al rustico, sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale, costituito da due fabbricati plurifamiliari, è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

BENE N° 6 - SOTTOTETTO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO 2

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito al rustico, sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Il complesso condominiale, costituito da due fabbricati plurifamiliari e due villette unifamiliari, è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

PROVENIENZE VENTENNALI (BENI N. 1, 2, 3, 4, 5 E 6)

Di seguito la scrivente procede alla trattazione delle provenienze nel ventennio, che risultano comuni a tutti i beni oggetto della presente procedura.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2001 al 22/02/2011	***Omissis*** (con sede in Torino) C.F. ***Omissis*** diritto di proprietà quota 1/1	Compravendita (Catasto Terreni, Fg. 25 part 114, 211, 233, 342, 344)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco	28/06/2001	48132	1628
		Cordero di Montezemolo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/12/2001 al 22/02/2011	***Omissis*** (con sede in Torino) C.F. ***Omissis*** diritto di proprietà quota 1/1	Compravendita (Catasto Terreni, FG. 25 PART. 463, 466, 461)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco	21/12/2001	59857	2168
		Cordero di Montezemolo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/02/2011	***Omissis*** (con sede in Torino), C.F. ***Omissis***, diritto di proprietà per la quota di 1/1	Compravendita (tutti i beni immobili oggetto di procedura ed altri beni - All. 1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco	22/02/2011	221642	18899
		Cordero di Montezemolo			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	25/03/2011	12256	7831

Gli atti di compravendita del 28/06/2001 e del 21/12/2001 a favore di ***Omissis*** riguardano i terreni su cui successivamente sono stati edificati i fabbricati.

Con l'atto di compravendita del 22/02/2011 l'attuale esecutata acquistava dalla Società

Omissis vari immobili censiti al Catasto Fabbricati, tra cui i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (BENI N. 1, 2, 3, 4, 5 E 6)

Di seguito la scrivente procede alla trattazione delle formalità pregiudizievoli, che risultano comuni a tutti i beni oggetto della presente procedura.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/12/2023 (all. 2), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***



Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023

Formalità a carico dell'acquirente

Si segnala inoltre l'ipoteca iscritta a Torino 2 in data 12/09/2022, RG. 37968/R.P. 7183, a favore di ***Omissis*** contro ***Omissis*** (dante causa dell'attuale Società esecutata). Detta ipoteca, *non cancellata, non risulta tuttavia rinnovata* alla scadenza del ventennio.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Atto del Tribunale di Ivrea, rep. 4132/2023 del 02/09/2023

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente ai singoli lotti*. 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.



PRATICHE EDILIZIE (BENI N. 1, 2, 3, 4, 5 E 6)



Nel presente paragrafo la scrivente ha inteso relazionare in merito all'iter edilizio che ha condotto alla costruzione del complesso condominiale in oggetto. Per le considerazioni riguardanti la regolarità edilizia dei beni oggetto di procedura, si rimanda alla trattazione dei singoli lotti.



Il complesso condominiale è stato realizzato in attuazione di un PEC convenzionato con il Comune di Rivarolo Canavese. Nello specifico, il PEC era stato approvato in via definitiva con deliberazione n. 58 del 30/09/1996.

A seguire, tra il Comune di Rivarolo Canavese e la Società Fimar Srl, allora proprietaria delle aree, era stata stipulata una Convenzione edilizia a rogito Notaio Paolo Bonomo, rep. 21507/8343 del 06/07/1998 (all. 3). Per quanto riguarda i fabbricati da edificare, nella suddetta Convenzione era prevista la realizzazione di n. 2 edifici plurifamiliari e n. 4 costruzioni unifamiliari.

In data 21/07/2000, con deliberazione n. 56 il Consiglio Comunale approvava la Variante al PEC e pertanto veniva stipulata una nuova Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cordero di Montezemolo rep. 32639/1053 del 18/09/2000 (all. 3).

Con la modifica della Convenzione veniva tra l'altro variato il numero delle unità immobiliari in progetto, mantenendo le n. 2 palazzine plurifamiliari e portando a n. 2 gli edifici unifamiliari.

La costruzione dei due edifici plurifamiliari veniva articolata in due lotti: Lotto A relativo alla palazzina posta sul lato nord, Lotto B relativo alla palazzina lato ovest.

La costruzione del **Lotto A** è stata autorizzata con **Concessione edilizia n. 264/2000**, rilasciata in data 08/11/2001, mentre per il **Lotto B** è stata rilasciata la **Concessione edilizia n. 263/2000** del 08/11/2001.

Successivamente sono stati concessi i **Permessi di costruire in variante n. 78/2003** del 17/02/2004 e **n. 80/2003** del 17/02/2004.

Riguardo le suddette varianti il CTU fa rilevare quanto segue.

Il permesso di costruire n. 78/2003 reca la dicitura "Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 264/2000" (che come sopra detto, era riferita alla costruzione del Lotto A); anche nei testalini delle tavole progettuali è indicata "Variante a Concessione Edilizia n. 264".

Tuttavia negli elaborati grafici è rappresentato il fabbricato di cui al Lotto B.

Allo stesso modo, il permesso di costruire n. 80/2003 indica "variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 263/2000" (quest'ultima relativa al Lotto B), mentre *le tavole progettuali rappresentano l'edificio costituente il Lotto A.*

A parere della scrivente si è trattato di un mero scambio del numero delle pratiche originarie al momento della predisposizione delle tavole di variante, tuttavia vi è discrepanza tra i titoli edilizi ed i fabbricati rappresentati nelle tavole progettuali.

Il CTU ha provveduto ad informare dell'errore l'Ufficio Tecnico Comunale che si rende disponibile a rilasciare apposita dichiarazione qualora l'Illustrissimo Sig. Giudice lo ritenga necessario.

Infine è stata presentata la **DIA n. 207/05**, prot. 10868 del 26/07/2005, relativa a spostamento di tramezzi interni (all. 4).

Per quanto concerne l'**agibilità**, la società committente ha presentato domanda in data 23/12/2004, seguita da integrazioni documentali in data 07/03/2005 e 30/10/2006. Il Comune di Rivarolo pertanto considera l'agibilità **concessa per silenzio assenso** (all. 5).

NORMATIVA URBANISTICA (BENI N. 1, 2, 3, 4, 5 E 6)

I fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione insistono su un'area indicata come "RP45" nel PRG vigente del Comune di Rivarolo Canavese.

Si tratta di "Aree urbanizzate o in corso di completamento (individuate come zone B ex articolo 2 del DM 1444/1968), secondo le previsioni dei PRGC, attuate con piani esecutivi o permessi convenzionati." Per la trattazione dettagliata si rimanda all'Art. 87 delle Norme di Attuazione del PRG (All. 6).

Per quanto riguarda le classi di pericolosità idraulico-geologica, l'area in oggetto ricade nella Classe I (Zone con condizioni di pericolosità geomorfologica nulla).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1**

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 1/1)

Codice fiscale: *****Omissis*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con corsia di manovra, corridoio comune a due lati, cantina part. 475 sub 9, autorimessa part. 475 sub 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 25 (cat. C/6, classe 3, rendita € 113,62) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. T00187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a *****Omissis*****.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	25		C6	3	22 mq	27 mq	113,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 7a).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti
- parti comuni ai lotti A e B
- parti comuni alloggi lotto A
- parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa condominiale collettiva, sita al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese (TO).

Il complesso condominiale è costituito da due fabbricati plurifamiliari (A e B), con un unico piano interrato occupato da cantine ed autorimesse.

L'autorimessa in oggetto è contrassegnata con il n. 23; all'interno il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo a vista ed il soffitto a predalles.



Il box è dotato di impianto elettrico.

L'accesso avviene mediante portone basculante in metallo zincato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al paragrafo “Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)” a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023
Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023
Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***



Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 1*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

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.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il bene n. 1 (part. 475 sub. 25), detto immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato Lotto B e risulta conforme alle planimetrie di cui alla pratica n. 78/2003 (sebbene nell'intestazione e nel Permesso di Costruire in sanatoria sia indicata la Concessione n. 264, che invece riguarda il Lotto A, come già indicato a pag. 13-14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati ad autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 51,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 59,95, di cui € 8,43 relative all'esercizio dell'anno 2021.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Autorimessa doppia ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: 08221540019

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con: corsia di manovra, autorimessa part. 475 sub 27, cantina part. 475 sub. 11, terrapieno, corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 26 (cat. C/6, classe 3, rendita € 201,42) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società

esecutata, mentre in precedenza era intestata a ***Omissis***.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati costruiti i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variat i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	26		C6	3	39 mq	47 mq	201,42 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 7b).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti
- parti comuni ai lotti A e B
- parti comuni alloggi lotto A
- parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa condominiale collettiva, sita al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo canavese (TO).

L'autorimessa, contrassegnata con il n. 22, è di grandi dimensioni e può ospitare fino a due autovetture poste una davanti all'altra.

All'interno il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo a vista ed il soffitto a predalles.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'accesso avviene mediante portone basculante in metallo zincato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)" a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023
Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944



A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 2*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

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.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il bene n. 2 (part. 475 sub. 26), detto immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato Lotto B e risulta conforme alle planimetrie di cui alla pratica n. 78/2003 (sebbene nell'intestazione e nel Permesso di Costruire sia indicata la Concessione n. 264, che invece riguarda il Lotto A – cfr. pag. 13-14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati ad autorimessa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 88,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 197,15, di cui € 109,28 relative all'esercizio dell'anno 2021.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale: 08221540019

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**

CONFINI

Il bene confina con: autorimessa part. 475 sub. 43, terrapieno, autorimessa part. 475 sub. 45, corsia di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare attualmente censita al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 44 (cat. C/6, classe 3, rendita € 103,29) è stata costituita in data 06/04/2004 (pratica n. T00187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi il bene risulta correttamente intestato alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestato a ***Omissis***.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	44		C6	3	20 mq	22 mq	103,29 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 7c).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso ad autorimessa.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti
- parti comuni ai lotti A e B
- parti comuni alloggi lotto A

- parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa condominiale collettiva, sita al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese (TO).

L'autorimessa, contrassegnata con il n. 1, pur essendo singola è di grandi dimensioni.

All'interno il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo a vista ed il soffitto a predalles.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'accesso avviene mediante portone basculante in metallo zincato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la trattazione completa si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)" a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 3*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

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.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il bene n. 3 (part. 475 sub. 44), detto immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato **Lotto A** e risulta conforme alle planimetrie di cui alla pratica n. 80/2003 (sebbene nell'intestazione e nel Permesso di Costruire sia indicata la Concessione n. 263, che invece riguarda il Lotto B – cfr. pag. 13-14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati ad autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 48,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 45,66, mentre per l'esercizio dell'anno 2021 risultava un saldo attivo di € 2,13.

Non risultano spese straordinarie deliberate.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 – Locale ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale: 08221540019

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**



CONFINI



Il bene confina con: autorimessa part. 475 sub. 47, terrapieno, corsia di manovra a due lati.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo canavese, fg. 25, part. 475 sub 48 (cat. C/2, classe 2, rendita € 40,39) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. T00187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società eseguita, mentre in precedenza era intestata a ***Omissis***.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	48		C2	2	23 mq	26 mq	40,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (all. 7d).

Si evidenzia tuttavia **un errore nella visura catastale, in quanto l'immobile è ubicato al piano interrato ma sul documento è indicato il secondo piano. Di conseguenza anche nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione è stato riportato il piano errato.**

Per rettificare l'errore occorrerà presentare una variazione catastale, con un costo stimato in € 400,00.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso a deposito.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti
- parti comuni ai lotti A e B
- Parti comuni alloggi lotto A
- Parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese (TO).

Il deposito è contrassegnato con il n. 25; all'interno il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo a vista ed il soffitto a predalles.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'accesso avviene mediante portone basculante in metallo zincato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, benché al suo interno siano ancora presenti alcuni materiali edili di proprietà della società esecutata, che dovranno essere rimossi.



A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la trattazione dettagliata delle provenienze si rimanda al paragrafo “Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)” a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023
Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023
Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 4*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

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.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il bene n. 4 (part. 475 sub. 48), detto immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato **Lotto A** e risulta conforme alle planimetrie di cui alla pratica n. 80/2003 (sebbene nell'intestazione e nel Permesso di Costruire sia indicata la Concessione n. 263, che invece riguarda il Lotto B, cfr. pag. 13-14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati a deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto non risulta indicato nelle tabelle relative alle spese condominiali fornite dall'Amministratore. Si presume pertanto che il locale non sia soggetto al pagamento di spese condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 – Sottotetto ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: 08221540019

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con: affaccio su area esterna a tre lati, sottotetto part. 475 sub. 51, vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	84,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	1,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella censita al catasto Fabbricati di Rivarolo canavese, fg. 25, part. 475 sub 50 (cat. C/2, classe 1, rendita € 118,32) è stata costituita in data 06/04/2004 (pratica n. TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a *****Omissis*****.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	50		C2	1	79 mq	94 mq	118,32 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 7e).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta al rustico, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti
- parti comuni ai lotti A e B
- Parti comuni alloggi lotto A
- Parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Osservando la palazzina, occorre percorrere la scala posta a sinistra fino al pianerottolo del secondo piano, ove è posizionata *una botola con scala retrattile che dà accesso al piano sottotetto*.

Una volta raggiunto il detto piano, attraversando un piccolo varco nella parete in mattoni si accede al sottotetto contraddistinto con il sub. 50.

Si tratta di un unico ampio vano completamente al rustico, con pavimento in battuto di cemento ricoperto da teli isolanti in lana di roccia. Le pareti sono in mattoni forati non intonacati; la struttura del tetto, costituita da travi e travetti in legno con manto in coppi di laterizio, è anch'essa a vista.

Il locale è attraversato da vari elementi impiantistici quali sfiati e canne fumarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la trattazione dettagliata delle provenienze si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)" a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023
Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***



Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 5*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.



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.

L'immobile risulta agibile.



Per quanto riguarda il bene n. 5 (part. 475 sub. 50), detto immobile è ubicato al piano sottotetto del fabbricato **Lotto A** e risulta conforme alle planimetrie di cui alla pratica n. 80/2003 (sebbene nell'intestazione e nel Permesso di Costruire sia indicata la Concessione n. 263, che invece riguarda il Lotto B) ed alla DIA n. 207/2005.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati a deposito.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 328,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 1.218,78, di



cui € 835,20 relative all'esercizio dell'anno 2021.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 – Sottotetto ad uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale: 08221540019

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/1)**

CONFINI

Il bene confina con: sottotetto part. 475 sub. 50, affaccio su area esterna, sottotetto part. 475 sub. 52, vano scala, affaccio su area esterna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	83,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	1,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo canavese, fg. 25, part. 475 sub 51 (cat. C/2, classe 1, rendita € 116,82) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n.

T00187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a ***Omissis***.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variat i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

Il CTU allega alla presente la visura della particella in oggetto, non inclusa tra quelle depositate agli atti (all. 13)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	475	51		C2	1	78 mq	94 mq	116,82 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa rilevare che la **planimetria catastale attualmente in atti non corrisponde al sub. 51 in quanto è stata riportata erroneamente la planimetria dell'adiacente locale sottotetto censito al sub. 50** (all. 7f).

Occorrerà pertanto provvedere al deposito della planimetria corretta, con un costo previsto in **€ 500,00** oltre oneri di legge, comprensivo dell'onorario del professionista e dei diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta al rustico, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento Condominiale sono indicate le parti comuni, suddivise in:

- parti comuni a tutti i lotti

- parti comuni ai lotti A e B
- Parti comuni alloggi lotto A
- Parti comuni alloggi lotto B

Per la trattazione dettagliata si rimanda all'art. 7 del Regolamento condominiale (all. 8)

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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese.

Osservando la palazzina, occorre percorrere la scala posta a sinistra fino al pianerottolo del secondo piano, ove è posizionata una botola con scala retrattile che dà accesso al piano sottotetto.

Una volta raggiunto il detto piano, si accede direttamente al sottotetto contraddistinto con il sub. 51 in quanto non è stato realizzato il disimpegno previsto in progetto (si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" pag. 40).

Si tratta di un unico ampio vano completamente al rustico, con pavimento in battuto di cemento, in parte ricoperto da teli isolanti in lana di roccia. Le pareti sono in mattoni forati non intonacati; la struttura del tetto, costituita da travi e travetti in legno con manto in coppi di laterizio, è anch'essa a vista.

Il locale è attraversato da vari elementi impiantistici quali sfiati e canne fumarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito di interrogazione del 09/11/2023, prot. 196405/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di procedura (all. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la trattazione dettagliata delle provenienze si rimanda al paragrafo “Provenienze Ventennali (beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)” a pag. 10.

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

Sinteticamente si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli già trattate nel dettaglio a pag. 11:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 2 il 11/05/2023
Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Torino 2 il 07/09/2023
Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, tuttavia occorrerà effettuare la *cancellazione parziale limitatamente al Lotto n. 6*. Le spese di cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il bene n. 6 (part. 475 sub. 51), detto immobile è ubicato al piano sottotetto del fabbricato Lotto A. **Si rileva una difformità rispetto alla DIA n. 207/2005 in quanto non è stato realizzato il tramezzo che suddivide il sottotetto in oggetto dal disimpegno della scala e dall'altro locale sottotetto adiacente (sub. 50).**

Poiché la costruzione del detto divisorio risulta indispensabile per mantenere indipendente l'accesso dei due vani sottotetto, occorrerà completare la costruzione del disimpegno in conformità al progetto autorizzato con la DIA n. 207/2005.

La fine lavori relativi alla detta DIA è stata depositata nel 2005: essendo scaduto il termine per la realizzazione delle opere previste in progetto (e non completamente costruite) sarà necessario presentare una CILA per modifiche interne, il cui costo è così indicativamente stimato:

- € 700,00 (oltre oneri di legge) per l'onorario del professionista abilitato
- € 55,00 per diritti di segreteria

Occorrerà inoltre procedere alla costruzione del tramezzo con relativa porta di accesso: il costo dell'opera è quantificato indicativamente in € 800,00.

Complessivamente i costi ammontano ad € 1.555,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati a deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 328,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 551,11, di cui

€ 222,51 relative all'esercizio dell'anno 2021.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la destinazione d'uso dei beni – autorimesse e locali ad uso deposito – nonché la loro ubicazione all'interno di fabbricati condominiali, che renderebbe appetibili gli immobili solo per i condomini già proprietari di altre unità immobiliari nello stesso complesso, al fine di facilitarne l'alienazione il CTU in accordo con il Custode, ha inteso associare ogni bene ad un singolo lotto.

Per quanto riguarda i **valori unitari** utilizzati per la stima dei beni, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nell'area in oggetto le quotazioni OMI per i box auto risultano comprese fra 520,00 €/mq e 760,00 €/mq.

Successivamente sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia di seguito riassunti (all. 10):

- Box auto via Uligini, mq 16, prezzo di vendita € 6.000,00 (prezzo unitario 375,00 €/mq)
- Box auto via Tiro a Segno, mq 16, prezzo di vendita € 6.000,00 (prezzo unitario 375,00 €/mq)
- Box auto via della Lumaca, mq 15, prezzo di vendita € 11.000,00 (prezzo unitario 733,00 €/mq)
- Box auto via Favria, mq 14, prezzo di vendita € 7.900,00 (prezzo unitario 654,00 €/mq)
- Box auto via Tiro a Segno, mq 73, prezzo di vendita € 36.000,00 (prezzo unitario 493,00 €/mq)

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia – esempi tuttavia riferiti ad immobili non del tutto affini a quello oggetto di procedura - il valore unitario medio si attesta intorno a 526,00 €/mq, in linea con le quotazioni fornite dall'OMI.



La scrivente – considerata l'ubicazione all'interno di autorimessa condominiale – ha inteso pertanto stimare le **autorimesse di cui ai beni n. 1, 2 e 3** sulla base del valore unitario di **500,00 €/mq.**

Per il locale ad uso **deposito** sito al piano interrato si considera il 50% del valore unitario sopra indicato, pertanto il **bene n. 4** sarà stimato **250,00 €/mq.**

Infine per quanto riguarda i due locali uso deposito siti al piano **sottotetto (beni n. 5 e 6)**, si considera un valore unitario di **100,00 €/mq** in funzione della difficoltà di accesso mediante botola e scala retrattile, dello stato al rustico e della presenza di componenti impiantistiche quali sfiati e canne fumarie.

Il valore finale base d'asta sarà determinato con un ulteriore deprezzamento del 10% in funzione dell'assenza di garanzia, oltre alla detrazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale ove necessari.

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1**

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 25, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Autorimessa Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1	25,00 mq	500,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00





Valore di stima: € 12.500,00

Deprezzamenti

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

€ 12.500,00 – 10% = 11.250,00

Valore finale base d'asta: € 11.250,00**LOTTO 2**

- Bene N° 2 - Autorimessa doppia ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1**

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 26, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Autorimessa doppia Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio B, piano S1	44,00 mq	500,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezzamenti

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



€ 22.000,00 – 10% = 19.800,00

Valore finale base d'asta: € 19.800,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Autorimessa ubicata a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1**

Il bene è costituito da un box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 44, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Autorimessa Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1	21,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
Valore di stima:					€ 10.500,00

Valore di stima: € 10.500,00

Deprezzamenti

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

€ 10.500,00 – 10% = € 9.450,00

Valore finale base d'asta: € 9.450,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 – Locale uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1**

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 48, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Locale uso deposito Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano S1	24,00 mq	250,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Regolarizzazione catastale per piano errato	400,00	€

€ 6.000,00 – 10% - € 400,00 = € 5.000,00

Valore finale base d'asta: € 5.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 – Sottotetto uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2**

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo

Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 50, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Sottotetto uso deposito Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2	91,00 mq	100,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
Valore di stima:					€ 9.100,00

Valore di stima: € 9.100,00

Deprezzamenti

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

€ 9.100,00 – 10% = € 8.190,00 arrotondato a € 8.200,00

Valore finale base d'asta: € 8.200,00

LOTTO 6

- Bene N° 6 – Sottotetto uso deposito ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2**

Il bene è costituito da un locale ad uso deposito sito al piano secondo (sottotetto) del fabbricato A facente parte del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese. Il complesso condominiale è ubicato in area periferica a sud-ovest del Comune di Rivarolo, a breve distanza dal confine con il Comune di Feletto. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Statale 460 di Ceresole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 475, Sub. 51, Categoria C2

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – Sottotetto uso deposito Rivarolo Canavese (TO) - Corso Re Arduino 86, edificio A, piano 2	88,00 mq	100,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
Valore di stima:					€ 8.800,00



Valore di stima: € 8.800,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1555,00	€



€ 8.800,00 – 10% - € 500,00 – € 1.555,00 = € 5.865,00 arrotondato a € 5.900,00

Valore finale base d'asta: € 5.900,00



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 21/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. D'Agostino Elisa

Allegati:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Convenzioni edilizie
- 4) Pratiche edilizie
- 5) Documentazione agibilità



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





- 6) Estratto PRG e norme di attuazione
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Regolamento condominiale
- 9) Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 10) Quotazioni OMI ed esempi immobili in vendita
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Planimetrie stato di fatto
- 13) Visura catastale sub. 51 – lotto 6





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – AUTORIMESSA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO B, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 – AUTORIMESSA DOPPIA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO B, PIANO S1

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***



BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63





Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***



**BENE N° 4 – LOCALE USO DEPOSITO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO
RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO S1**



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1





A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

**BENE N° 5 – SOTTOTETTO USO DEPOSITO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) -
CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO 2**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

**BENE N° 6 – SOTTOTETTO USO DEPOSITO UBICATO A RIVAROLO CANAVESE (TO) -
CORSO RE ARDUINO 86, EDIFICIO A, PIANO 2**

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 11/05/2023

Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***OMISSIS***

Capitale: € 2.296,63

Rogante: Giudice di Pace di Ivrea

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 636/2023



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 07/09/2023

Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

