

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

R.G.E. 174/2024 + 133/2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lepore Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare
174/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

La presente relazione sostituisce integralmente la precedente datata 21/02/2025 per
l'estensione della procedura esecutiva sul Bene 3 (R.G.E. 133/2025 riunita alla procedura
R.G.E. 174/2024).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**RGE N. 174/2024 + 133/2025 - QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

TRASCRIZIONE ATTO PIGNORAMENTO	R.G.E. 174/2024 - Nota n. 6886/5712 delli 12/08/2024 (Beni 1-2) R.G.E. 133/2025 - Nota n. 5691/4709 delli 16/07/2025 (Bene 3)
DESTINAZIONE	Comune di CALUSO (TO) - via Vittorio Veneto 45 LOTTO UNICO: FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI

BENI	DATI CATASTALI/QUOTA COLPITA									
	LOTTO UNICO		F.	N.	Sub	Cat.	Cl	Consist.	Rendita Cat.	Quota colpita
1	ABITAZIONE	C.F.	9	740	2	A/4	1	Vani 5	€. 142,03	Piena pr. 1/1
2	DEPOSITO	C.F.	9	834	106	C/2	1	Mq. 22	€. 25,00	Piena pr. 1/1
3	DEPOSITO (DA DEMOLIRE)	C.F.	9	727	2	C/2	2	Mq. 21	€. 28,20	Piena pr. 1/1

VALORI		
	VALORE DI MASSIMA STIMATO	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€. 57.547,00	39.724,00

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDE
Comproprietari non eseguiti	NON SUSSISTENZA
Documentazione ex art. 567 cpc	CORRISPONDE
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	SUSSISTE
Sussistenza di diritti reali, vincoli, oneri	NON SUSSISTONO
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	NON SUSSISTONO FORMALITA' OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
Stato di occupazione	LIBERO

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

NOTE DELL'ESPERTO

- 1) La presente relazione sostituisce integralmente la precedente datata 21/02/2025 per l'estensione della procedura esecutiva sul Bene 3 (R.G.E. 133/2025 riunita alla procedura R.G.E. 174/2024).
- 2) Il basso fabbricato (deposito) costituente il Bene 3 dovrà essere demolito per le motivazioni riportate nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

SOMMARIO

<u>Incarico</u>	8
<u>Premessa</u>	8
<u>Descrizione</u>	8
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	8
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	9
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	9
<u>Lotto Unico</u>	10
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	10
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	10
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	10
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	10
<u>Titolarità</u>	10
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	10
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	11
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	11
<u>Confini</u>	12
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	12
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	12
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	12
<u>Consistenza</u>	12
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	12
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	13
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	14
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	14
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	14
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	15
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	16
<u>Dati Catastali</u>	17
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	17

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	19
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	20
<u>Precisazioni</u>	21
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	21
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	21
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	21
<u>Patti</u>	21
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	21
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	21
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	21
<u>Stato conservativo</u>	22
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	22
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	22
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	22
<u>Parti Comuni</u>	22
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	22
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	23
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	23
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	23
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	23
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	24
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	24
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	24
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	24
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	25
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	26
<u>Stato di occupazione</u>	27
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	27
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	27

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	27
<u>Provenienze Ventennali</u>	27
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	27
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	30
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	32
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	34
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	34
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	35
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	36
<u>Normativa urbanistica</u>	36
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	36
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	36
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	37
<u>Regolarità edilizia</u>	37
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	37
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	39
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	40
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	42
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	42
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	42
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T</u>	42
<u>Stima / Formazione lotti</u>	42
<u>Riserve e particolarità da segnalare</u>	48
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	50
<u>Lotto Unico</u>	50
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.</u>	52
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.724,20</u>	52
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	54
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	54
<u>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1</u>	54

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caluso \(TO\) - via Vittorio Veneto 45, piano T 55](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

INCARICO

All'udienza del 30/09/2024, il sottoscritto Geom. Lepore Angelo, con studio in Corso Massimo D'Azeglio 38, sc. A - 10015 - Ivrea (TO), email lepore.a@alice.it, PEC angelo.lepore@geopec.it, Tel. 0125 641 935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente, con provvedimento delli 22/08/2025, l'estensione della procedura esecutiva per il Bene 3 (R.G.E. 133/2025) veniva riunita alla stessa procedura R.G.E. 174/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.305857100588895, 7.894386434087152)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.305857100588895, 7.894386434087152)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T (Coord. Geografiche: 45.305857100588895, 7.894386434087152)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - F. 9 N. 740 sub. 2

Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio sottoscala, bagno finestrato (seminterrato sul lato nord); al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, tre camere, balcone sul fronte sud. I due piani abitabili sono collegati da una scala interna ad unica rampa; il livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile), e' raggiungibile da botola posta nel soffitto del "disimpegno" al piano primo.

Risulta essere identificato nella mappa del Catasto Terreni con i mappali 726 et 738 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 740 sub. 2. Risulta libero sui lati sud (con affaccio sull'area ad uso esclusivo del Bene 3) e nord (fronteggiante il vicolo Bertone), con i rimanenti lati in aderenza ad edifici di proprieta' terze.

E' facente parte di piu' ampia manica di fabbricati ex rurali di remota formazione, allineati con direzione est-ovest, generalmente tutti caratterizzati dalla presenza di cortile di distacco con la strada comunale e bassi fabbricati accessori. L'accesso avviene da androne carraio posto al nc. 45 della via Vittorio Veneto e, precisamente, da vicolo perpendicolare alla stessa citata via pubblica (denominato vicolo Bertone si' come riscontrato nei rogiti d'acquisto); detto androne comunica con il cortile interno ad uso comune, completamente perimetrato da edifici tra cui i beni assoggettati alla presente procedura esecutiva.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Il compendio staggito e' allocato nella zona sud-est del concentrico del comune di Caluso, sulla direttrice viaria che dal concentrico del paese porta alla zona est dell'abitato. La zona e' servita da negozio alimentari, attivita' artigianali, cura della persona; il paese e' dotato di farmacie, supermercati, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, istituti bancari, attivita' professionali, servizi di ristorazione e bar, stazione locale dei Carabinieri, sede distaccata dell'ASL T04. E' altresì presente la stazione ferroviaria (linea Ivrea-Torino) oltre a linea di autobus di collegamento con il capoluogo piemontese. Sulla via Vittorio Veneto sono presenti parcheggi pubblici in limitato numero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/11/2024.

Custode delle chiavi: avv. Donatella RISTA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

DEPOSITO - F. 9 N. 834 sub. 106

Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' così composto: al piano terreno (1° fuori terra): unico vano accessibile dalla via Vittorio Veneto e dall'area cortiliva interna, WC esterno (distaccato dallo stesso da sedime di "Ripostiglio" non più ivi esistente); al piano primo: travata a nudo tetto chiusa su tre lati accessibile da scala a pioli non fissa. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 725 del Foglio 9 oltre parte del mappale 727 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 834 sub. 106. Originariamente era destinato a "negozio", si' come evincesi dalla relativa visura catastale (variazione catastale delli 26/11/2007 per cambio di destinazione). Le facciate si palesano libere sui lati nord e sud (rispettivamente fronteggianti la corte interna e la via pubblica) ed in aderenza con edifici di proprieta' terze per i prospetti est ed ovest.

Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/11/2024.

Custode delle chiavi: avv. Donatella RISTA

Lo spiovente della falda del tetto con affaccio sulla corte interna (lato nord) e' riportata nella planimetria catastale del Bene 3 con la dicitura "tettoia".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

DEPOSITO (F. 9 N. 727 sub. 2)

Il Bene in parola si sviluppa su unico livello fuori terra ed e' così composto: unico vano "deposito" accessibile dall'area ad uso esclusivo della stessa u.i.u. posta all'interno di più ampia area cortiliva ad uso comune con i fabbricati circostanti; "tettoia" (spazio coperto) costituita dallo spiovente della falda nord del Bene 2.

L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 727 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 727 sub. 2. Le facciate si palesano libere sui lati nord, ovest e sud e, sul versante est, in aderenza al muro di recinzione posto sul limitare con

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

proprietà terza

Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il presente Bene è stato assoggettato a procedura esecutiva R.G.E. 133/2025 riunita alla procedura R.G.E. 174/2024 inerente i Beni 1 et 2 con provvedimento dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione delli 22/08/2025. L'Esperto effettuava il sopralluogo all'interno del basso fabbricato alli 26/11/2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

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

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'"Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio" rilasciato il 18/11/2024 dall'Ufficio di Stato civile del comune di Caluso (TO), si rileva che il debitore esecutato **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 17/12/2005 nel comune di Caluso con **** Omissis ****. Nelle "annotazioni marginali" dello stesso estratto e' riportato che, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ivrea n. 1573 delli 04/04/2018, e' stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (ALL. 8).

Dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Caluso (TO) delli 18/11/2024 si riscontra che il medesimo debitore esecutato e' residente presso codesto comune (cfr. ALL. 8).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Per quanto riscontrato dalla mappa del Catasto Terreni (ALL. 2) e dall'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008 (ALL. 4) l'Esperto riferisce che le coerenze del presente Bene 1 risultano essere: nord particelle 741-1461 Foglio 9 (vicolo Bertone); est particella 834 Foglio 9; sud corte esclusiva dell'u.i.u. F. 9 N. 727 sub. 2 (Bene 3); ovest particelle 739-1461 Foglio 9.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Per quanto riscontrato dalla mappa del Catasto Terreni (ALL. 2) e dall'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008 (ALL. 3) l'Esperto riferisce che le coerenze del presente Bene staggito risultano essere: nord F. 9 N. 727 sub. 2 (Bene 3); est particella 834 Foglio 9; sud via Vittorio Veneto; ovest particelle 723 Foglio 9.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Per quanto riscontrato dalla mappa del Catasto Terreni (ALL. 2) e dall'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008 (ALL. 3) l'Esperto riferisce che le coerenze del presente Bene staggito risultano essere: nord u.i.u. F. 9 N. 740 sub. 2 (Bene 1); est particella 834 Foglio 9; sud u.i.u. F. 9 N. 834 sub. 106 (Bene 2); ovest area cortiliva comune u.i.u. F. 9 N. 727 sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A - Bene 1 - (N. 740 sub. 2) - Abitazione	93,85 mq	130,25 mq	1	130,00 mq	258,00 m	T-1
A - Bene 1 - (N. 740 sub. 2) - Balcone	8,65 mq	8,80 mq	0,33	2,90 mq	0,00 m	1
B - Bene 2 - (N. 834 sub. 106) - Deposito (ex "negoziò" su via comunale)	17,00 mq	22,40 mq	0,25	5,60 mq	2,60 m	T
B - Bene 2 - (N. 834 sub. 106) - Deposito - sottotetto	16,10 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	3,60 m	1
B - Bene 2 - (N. 834 sub. 106) - Wc esterno	0,72 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	2,80 m	T

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

B - Bene 2 - (N. 834 sub. 106) - Sedime Ripostiglio	2,00 mq	2,00 mq	0,10	0,20 mq	0,00 m	T
C - Bene 3 - (N. 727 sub. 2) - Area uso esclusivo e sedime Deposito	47,30 mq	47,30 mq	0,15	7,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				151,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,44 mq		

Nella suddetta consistenza e' compresa la superficie convenzionale dell'u.i.u. F. 9 N. 834 sub. 106 (Bene 2) e dell'u.i.u. F. 9 N. 727 sub. 2 (Bene 3), quest'ultimo deposito da demolire come specificato nel relativo paragrafo "Regolarita' edilizia".

Le superfici del compendio sono state riscontrate dal rilievo di massimo effettuato dall'Esperto (ALL. 12) e, per quanto riguarda l'area ad uso esclusivo del Bene 3, dalla relativa planimetria catastale.

Il calcolo delle superfici convenzionali e' stato eseguito in ottemperanza ai dettami del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e suo dell'allegato C:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. (Voce "A" nella soprastante tabella);
- la superficie del balcone, comunicante direttamente con vani principali, e' conteggiata dall'Esperto nella misura del 30% (per superfici sino a mq. 25,00) (Voce "A" nella soprastante tabella);
- la superficie degli accessori indiretti non direttamente comunicante con i vani principali (F. 9 N. 834 sub. 106 - BENE 2) viene calcolata nella misura del 25% per il vano al piano terreno, sottotetto soprastante e w.c. esterno; nella misura del 10% per il sedime del preesistente "Ripostiglio" come riportato nella relativa planimetria catastale (Voce "B" nella soprastante tabella) e, per il bene 3 (Voce "C" nella soprastante tabella), nella misura del 15% per l'area ad uso esclusivo e per il sedime del "deposito" da demolire".

Per la quantificazione della consistenza dei Beni 2-3 si faccia riferimento ai rispettivi paragrafi "Consistenza".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito (ex "negozio" su via comunale)	17,00 mq	22,40 mq	0,25	5,60 mq	2,60 m	T
Deposito - sottotetto	16,10 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	3,60 m	1
Wc esterno	0,72 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	2,80 m	T
Sedime Ripostiglio	2,00 mq	2,00 mq	0,10	0,20 mq	0,00 m	T

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Totale superficie convenzionale:	11,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,45 mq	

Le sopraesposte aree sono state determinate a seguito del rilievo effettuato dall'Esperto.

Le superfici (calcolata quale accessoria al Bene 1), vengono riportate per mera completezza dei dati del presente Bene 2; le stesse sono già state ricomprese dall'Esperto nella "Superficie convenzionale complessiva" del Bene 1 (indicate come lettera "B") nel relativo paragrafo "Consistenza". Si precisa che l'altezza del "W.C esterno" deve considerarsi quale altezza media totale interna senza considerare il precario assito di legno intermedio ivi presente posto ad una quota di ml. 1,40 ca. dal piano pavimento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito (costruzione da demolire)	13,00 mq	15,25 mq	1	15,00 mq	2,00 m	T
Area ad uso esclusivo	32,30 mq	32,30 mq	1	32,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,30 mq		

La superficie del "Deposito" e' stata determinata a seguito del rilievo effettuato dall'Esperto; le superfici delle "aree ad uso esclusivo" sono state definite dalla planimetria catastale del bene in parola depositata il 11/02/2008 a firma del geom. **** Omissis ****.

Il "deposito" dovrà essere assoggettato a demolizione si' come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia".

La superficie ut supra (calcolata quale accessoria al Bene 1), viene riportata per mera completezza dei dati del presente Bene 3; la stessa e' già stata ricompresa dall'Esperto nella "Superficie convenzionale complessiva" del Bene 1 (indicata come lettera "C") nel relativo paragrafo "Consistenza".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dal al 07/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 740, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1
Dal 08/09/1980 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 740, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1
Dal 07/12/2007 al 24/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 740, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1
Dal 25/06/2018 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 740, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1

L'ultimo titolare catastale (**** Omissis ****) corrisponde a quello reale coincidente con il debitore esecutato.

La data del 12/08/2024 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'u.i.u., come da visura (cfr. ALL. 1), rileva la seguente cronistoria catastale:

-30/06/1987: Impianto meccanografico del 30/06/1987, Foglio 9 Particella 740 sub. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Rendita L. 350, via Vittorio veneto n. 43, piano T, partita 628;

-01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Foglio 9 Particella 740 sub. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Rendita L. 275.000, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, partita 628;

- 13/07/2018: VARIAZIONE del 13/07/2018 Pratica n. TO0172109 in atti dal 13/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 45161.1/2018), Foglio 9 Particella 740 sub. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 116, Rendita €. 142,03, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, Annotazioni: di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.999/1940;

- 13/07/2018: VARIAZIONE del 13/07/2018 Pratica n. TO0172111 in atti dal 13/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 45163.1/2018), Foglio 9 Particella 740 sub. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 116, Rendita €. 142,03, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, Annotazioni: di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.999/1940;

-26/06/2019: VARIAZIONE del 25/06/2019 Pratica n. TO0142180 in atti dal 25/06/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 46408.1/2019), Foglio 9 Particella 740 sub. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 116, Rendita €. 142,03, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.491/1939.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dal al 07/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 834, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3
Dal 08/09/1980 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 834, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3
Dal 07/12/2007 al 24/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 834, Sub. 106 Categoria C2 Cl.1, Cons. cambio destinazione 26/11/2007
Dal 25/06/2018 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 834, Sub. 106 Categoria C2 Cl.1

L'ultimo titolare catastale (**** Omissis ****) corrisponde a quello reale coincidente con il debitore esecutato.

La data del 12/08/2024 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'u.i.u., come da visura (cfr. ALL. 1), rileva la seguente cronistoria catastale:

-30/06/1987: Impianto meccanografico del 30/06/1987, Foglio 9 Particella 834 sub. 1, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza 15 mq., Rendita L. 204, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, partita 628;

-01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Foglio 9 Particella 834 sub. 1, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza 15 mq., Rendita €. 334,66, L. 648.000, via Vittorio Veneto n. 43, piano T, partita 628;

- 26/11/2007: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/2007 Pratica n. TO0785409 in atti dal 26/11/2007 NEGOZIO C/1-DEPOSITO C/2 (n. 87306.1/2007), Foglio 9 Particella 834 sub. 106, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 22 mq., Rendita €. 25,00, via Vittorio Veneto n. 45, piano T-1; Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- 26/11/2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2008 Pratica n. TO0797778 in atti dal 26/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67690.1/2008), Foglio 9 Particella 834 sub. 106, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 22 mq., Rendita €. 25,00, via Vittorio Veneto n. 45, piano T-1; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

-09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Foglio 9 Particella 834 sub. 106, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 22 mq., Superficie catastale mq. 22, Rendita €. 25,00, via Vittorio Veneto n. 45, piano T-1; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 727, Sub. 2 Categoria C2

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		Cl.2
Dal 27/01/2008 al 18/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 727, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2
Dal 19/05/2008 al 24/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 727, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2
Dal 25/06/2018 al 16/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 727, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2

L'ultimo titolare catastale (**** Omissis ****) corrisponde a quello reale coincidente con il debitore esecutato.

La data del 16/07/2025 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento per il presente bene.

L'u.i.u., come da visura (cfr. ALL. 1), rileva la seguente cronistoria catastale:

- 11/02/2008: COSTITUZIONE del 11/02/2008 Pratica n. T00086459 in atti dal 11/02/2008 COSTITUZIONE (n. 1353.1/2008); Foglio 9 Particella 727 sub. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza 21 mq., rendita €. 28,20, via Vittorio Veneto n. 45, piano T; annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- 11/02/2009: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. T00087697 in atti dal 11/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7193.1/2009); Foglio 9 Particella 727 sub. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza 21 mq., rendita €. 28,20, via Vittorio Veneto n. 45, piano T; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

- 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Foglio 9 Particella 727 sub. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza 21 mq., superficie catastale 30 mq., rendita €. 28,20, via Vittorio Veneto n. 45, piano T; annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	740	2		A4	1	5	116 mq	142,03 €	T	

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sedime della presente u.i.u. staggita risulterebbe insistere sui mappali 726 (Ente Urbano) et 738 (Fabbricato rurale) dello stesso Foglio 9 del Catasto Terreni, dalla superficie catastale rispettivamente di mq. 47 e di mq. 20 (cfr. ALL. 1).

Con richiesta delli 14/10/2024 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de qua, con data di presentazione delli 31/12/1939, scheda numero 16671319 a firma del geom. **** Omissis **** - (cfr. ALL. 3). Con accertamento delli 30/10/2024 veniva riscontrato l'Elaborato Planimetrico inerente il mappale 727 del Foglio 9 (area cortiliva comune ed altre proprieta') - rif.to Tipo Mappale n. 26735 delli 04/02/2008 (cfr. ALL. 4).

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo delli 15/11/2024 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1939, si evidenziano le seguenti generali discordanze planimetriche:

Piano terreno: - realizzazione di "bagno" in luogo della "cantina"; - spostamento in "cucina" dell'accesso al "ripostiglio" sottoscala con chiusura della porta nell'attiguo vano; - ridimensionamento delle finestre in "bagno" e "soggiorno"; - in "cucina" trasformazione di porta-finestra in finestra; - realizzazione inclinata dello stipite con porta tra "ingresso" e "soggiorno". Piano primo: nulla si rileva.

In riferimento ai dati catastali riportati in visura (cfr. ALL. 1) si evidenzia che alla voce "Indirizzo", in merito alla elencazione dei piani costituenti l'unita de qua, e' omessa l'indicazione del "Piano Primo".

La quasi totalita' delle suddette dissomiglianze non necessiterebbe la produzione della nuova planimetria poiche' inquadrabili come modifiche interne non rilevanti ai fini catastali - senza variazione del numero dei vani -, si' come indicato nella Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607 dell'A.E., p.to 3, lett. "e". Al contrario la realizzazione del "bagno" in luogo della precedente "cantina" determina la verosimile modifica della consistenza catastale (da accessorio indiretto comunicante con i vani principali ad accessorio diretto).

La presentazione della nuova planimetrie catastale da parte dell'aggiudicatario - con correzione dell'indicazione dei piani costituenti l'u.i.u. - sara' comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Sara' necessaria la presentazione di incartamento al Catasto Terreni per la "cancellazione" della destinazione del mappale 738 da "Fabbricato rurale" ad "Ente urbano" con fusione dello stesso all'attiguo mappale 726, previa definizione dell'intestazione catastale ancora accollonata in ditta a **** Omissis ****, dante causa del debitore esecutato.

Per le difformita' sopra evidenziate sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Pregeo" e "Docfa" presso le sezioni del Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 2.000. Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulate in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	834	106		C2	1	22	28 mq	25 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sedime della presente u.i.u staggita insise sul mappale 725 (Ente Urbano di mq. 21) e parte del mappale 727 (Ente Urbano di mq. 330 complessivi) del Foglio 9 del Catasto Terreni (cfr. ALL. 2). Con richiesta delli 14/10/2024 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de qua, con data di presentazione delli 26/11/2007, prot.llo n. T00785409 a firma del geom. **** Omissis **** - (cfr. ALL. 3). Con accertamento delli 30/10/2024 veniva riscontrato l'Elaborato Planimetrico inerente il mappale 727 del Foglio 9 (area cortiliva comune ed altre proprieta') - rif.to Tipo Mappale n. 26735 delli 04/02/2008 (cfr. ALL. 4).

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo delli 15/11/2024 rispetto alla succitata planimetria catastale del 2007, si evidenziano le seguenti generali discordanze planimetriche:

Piano terreno: il "Ripostiglio" esterno finitimo alla parete nord del "deposito" non risulta essere piu' esistente; la riquadratura perimetrale nell'angolo sud-est del sottotetto risulta piu' ampia.

Per la difformita' sopra evidenziata sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 500.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

In riferimento alla mappa del Catasto Terreni, l'Esperto riferisce che il "WC" ed il "RIPOSTIGLIO" indicati nella relativa planimetria catastale, ricadono sul mappale 727 del Catasto Terreni. In relazione all'Elaborato Planimetrico (vedasi definizione ut infra estrapolata dal sito dell'AE) delli 11/02/2008, prot.llo T00086459, le suddette consistenze risulterebbero far parte dell'u.i.u. F. 9 N. 727 sub. 2 (unita' di proprieta' del debitore esecutato sottoposta ad esecuzione forzata con la procedura esecutiva R.G.E. 133/2025 riunita alla procedura R.G.E. 174/2024 - Bene 3). Per converso all'Elaborato Planimetrico ed in relazione alla planimetria catastale F. 9 N. 834 sub. 106 (ALL. 4) le stesse sono facenti parte della presente unita' staggita.

Per quanto sopra, ai fini di una futura migliore identificazione catastale del presente bene - credibilmente non necessaria per la presente vendita forzosa-, potrebbe rendersi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con creazione di unita' immobiliare "graffata" (il tutto previa verifica dell'estratto di mappa del Catasto Urbano e eventuale assegnazione di subalterni). Con siffatta situazione si dovra' provvedere anche all'aggiornamento dell'Elaborato

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Planimetrico della particella 727.

Lo scrivente espone che le porzioni ut infra specificate "WC", "RIPOSTIGLIO" (quest'ultimo non piu' esistente), rappresentate graficamente nella planimetria catastale d'impianto delli 31/12/1939, scheda numero 16671318 (F. 9 N. 834 sub. 1 - ALL. 3), a seguito di verosimile verifica/sopralluogo da parte dell'ufficio catastale, sono state modificate nel seguente modo: il "WC" - indicato come "latrina" - riporta la dicitura "comune" (ndr "ad uso comune"); il "RIPOSTIGLIO" risulta cassato riportando la dicitura "TETTOIA" ad uso comune.

Illustrazione del termine "Elaborato Planimetrico".

L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala,...) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni.

L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni. L'elaborato planimetrico è accompagnato, in ogni caso, da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	727	2		C2	2	21	30 mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Con richiesta delli 08/10/2025 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale agli atti inerente l'unità de qua, presentata alli 11/02/2008, prot. llo TO0086459 a firma del geom. **** Omissis **** - (cfr. ALL. 2).

Nulla si riferisce in merito alla corrispondenza catastale della costruzione poiche' il locale "deposito" dovra' essere rimosso per le motivazioni riportate nel paragrafo "Regolarita' edilizia". Nulla si riferisce in merito allo spazio indicato come "tettoia" costituito dallo spiovente della falda del tetto dell'unità F. 9 N. 834 sub. 106 (Bene 2).

A seguito dell'avvenuta demolizione sara' cura dell'aggiudicatario (con incarico a tecnico) provvedere all'aggiornamento della mappa del Catasto Terreni (il cui costo puo' essere gia' ricompreso nel relativo esborso per la definizione catastale del Bene 1) ed alla presentazione di variazione catastale al Catasto Fabbricati, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 500.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Nulla si rileva dal testo degli atti di provenienza in capo al debitore esecutato (rogiti notaio **** Omissis **** delli 07/12/2007, 25/06/2018) e dalla nota di trascrizione del rogito notaio **** Omissis **** delli 08/09/1980 (cfr. ALL. 5-6-7).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Nulla si rileva dal testo degli atti di provenienza in capo al debitore esecutato (rogiti notaio **** Omissis **** delli 07/12/2007, 25/06/2018 et 19/05/2008) e dalla nota di trascrizione del rogito notaio **** Omissis **** delli 08/09/1980 (cfr. ALL. 5-6-7-14).

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Nulla si rileva dal testo degli atti di provenienza in capo al debitore esecutato (rogiti notaio **** Omissis **** delli 07/12/2007, 25/06/2018) e dalla nota di trascrizione del rogito notaio **** Omissis **** delli 08/09/1980 (cfr. ALL. 5-6-7).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Nulla si rileva dal testo degli atti di provenienza in capo al debitore esecutato (rogiti notaio **** Omissis **** delli 07/12/2007, 25/06/2018 et 19/05/2008) e dalla nota di trascrizione del rogito notaio **** Omissis **** delli 08/09/1980 (cfr. ALL. 5-6-7-14).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni manutentive. Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi di pitturazione ed intonaco al piede della muratura interna della "cucina" e "soggiorno" (cfr. ALL. 12, foto 12-13-14-17). Si rilevano anche macchie di "muffa" negli angoli dei vani verosimilmente imputabili a ponti termici e/o alla possibile mancata aerazione degli stessi stante lo stato di abbandono in cui versano.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si trova complessivamente in discrete condizioni per la porzione inerente il piano primo (travata a nudo tetto). Il locale "deposito" al piano terreno si presenta con efflorescenze saline, distacchi di pitturazione nel soffitto, pareti generalmente prive di intonaco, porzioni di pavimentazione asportata; il locale si palesa con opere di manutenzione lasciate in sospeso (cfr. ALL. 12, foto 42-43-44).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Alla data del sopralluogo delli 26/11/2025 l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni manutentive.

Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi di pitturazione ed intonaco al piede delle murature est e sud e sulla facciata esterna della parete sud (cfr. ALL. 12, foto 62-54). Il tetto di copertura si palesa in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, né dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri.

Dalla lettura degli atti di provenienza reperiti ed ut infra riportati, emergerebbe esservi il cortile in comune con altre proprietà per il quale non è dato sapere all'Esperto se vi sia la possibilità di stazionarvi auto (nulla è emerso in merito dagli atti visionati ed allegati al presente elaborato).

Dalla nota di trascrizione del rogito delli 08/09/1980 (cfr. ALL. 7), rogante notaio **** Omissis ****, rep. 36617/12476, la descrizione del bene oggetto di vendita tra le parti, è così esposta: "casa composta di due vani in piano terreno con cantina seminterrata; tre vani in primo piano;

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

CORTILE IN COMUNE con altre proprietà; ...".

Dalla nota di trascrizione del rogito delli 25/06/2018 (cfr. ALL. 6), rogante notaio **** Omissis ****, rep. 120029/63552 e dal titolo delli 07/12/2007, stesso rogante, rep. 89322/38898 (ALL. 5), la descrizione del bene oggetto di vendita tra le parti, e' cosi' esposta: al piano terreno (1° fuori terra) cucina, soggiorno, bagno e cantina ed al piano primo (2° fuori terra) disimpegno, tre camere e balcone, confinante con IL CORTILE COMUNE,

L'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008, prot.llo TO0086459 a firma del geom. **** Omissis ****, riporta quale parte comune l'area cortiliva e l'androne carraio (F. 9 N. 727 sub. 1) - (cfr. ALL. 4).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri. Dalla lettura degli atti di provenienza reperiti ed ut infra riportati, emergerebbe esservi il cortile in comune con altre proprietà per il quale non e' dato sapere all'Esperto se vi sia la possibilità di stazionarvi auto (nulla e' emerso in merito dagli atti visionati ed allegati al presente elaborato). L'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008, prot.llo TO0086459 a firma del geom. Giuseppe Vairus, riporta quale parte comune l'area cortiliva e l'androne carraio (F. 9 N. 727 sub. 1) - (cfr. ALL. 4).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri.

Dalla lettura degli atti di provenienza reperiti ed ut infra riportati, emergerebbe esservi il cortile in comune con altre proprietà per il quale non e' dato sapere all'Esperto se vi sia la possibilità di stazionarvi auto (nulla e' emerso in merito dagli atti visionati ed allegati al presente elaborato).

L'Elaborato Planimetrico delli 11/02/2008, prot.llo TO0086459 a firma del geom. **** Omissis ****, riporta quale parte comune l'area cortiliva e l'androne carraio (F. 9 N. 727 sub. 1) - (ALL. 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti le quali resteranno a

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Per la descrizione si faccia riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni (cfr. ALL. 2), alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 13) e documentazione fotografica (cfr. ALL. 12) - L'Esperto precisa che, per motivi di sicurezza, non ha effettuato l'accesso al livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile) attraverso la botola ivi presente installata sul soffitto del "disimpegno" al piano primo.

Trattasi di porzione di fabbricato ex rurale di remota costruzione, verosimilmente assoggettato interventi di manutenzione straordinaria (senza il deposito delle relative pratiche edilizie) nel periodo tra il 1980 ed il 2007 con la creazione del "bagno" al piano terreno (locale seminterrato di ca. cm. 80 rispetto al piano viario del vicolo Bertone) e, verosimilmente si' come da informazioni assunte presso vicini di casa, nel periodo successivo al 2007 (facciata interno corte, serramenti).

L'edificio risulta essere credibilmente realizzato con struttura portante in pietre, mattoni, terra e calce di allettamento con setto murario parallelo alle facciate in aderenza (nel locale "CUCINA" si rileva la presenza di contropareti in cartongesso). I solai, generalmente, sono piani (verosimilmente con inserto di putrelle ferree e laterizi) ad esclusione del soffitto del "BAGNO" e della "CUCINA" che si rammostrano con volta a botte e, per la sola "CUCINA" con due lunette sui lati. Le facciate esterne si palesano nel seguente modo: intonacata e tinteggiate quella sul fronte sud (interno corte); priva di intonaco con pietre, mattoni e calce a vista quella sul lato nord (con affaccio sul vicolo Bertone); parimenti dicasi per la porzione di prospetto ovest aggettantesi sul tetto di copertura sottostante di proprietà terza. Il tetto di copertura, dal quale sveltano i comignoli, sfiati, antenna Tv e parabole, e' del tipo a doppia falda ed e' realizzato con orditura pesante/leggera in materiale ligneo. Il manto di copertura - credibilmente privo di isolante -, e' in embrici laterizi "marsigliesi" ed il sistema di allontanamento dell'acqua piovana e' garantita dalla presenza di gronde e pluviali.

FINITURE ED IMPIANTI PRINCIPALI

- esposizione: doppia esposizione sul versante sud e nord; - pareti interne: in muratura intonacata e tinteggiata; - soffitti: intonacati e tinteggiati; - pavimenti: in "CUCINA" piastrelle di

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

gres ceramico o similare cm. 33x33 verosimilmente posato su pavimentazione in graniglia sottostante; in "BAGNO" piastrelle cm. 20x20; nel "SOGGIORNO" marmette in graniglia cm. 30x30 con battiscopa perimetrale marmoreo; nelle "CAMERE" al piano primo pavimentazione con parquet laminato non incollato e con battiscopa ligneo; - rivestimenti: "BAGNO" con piastrelle ceramiche da cm. 25x20 sino all'altezza di ml. 2,10 (imposta della volta); pareti laterali della "CUCINA" con elementi da cm. 20x20 sino all'altezza di ml. 2,05 ca. (imposta della volta); - porte interne: lignee a battente, di remota fattura, con inserto di vetro monolastra (e' presente una porta a soffietto di materiale plastico tra la "CUCINA" ed il "RIPOSTIGLIO" adiacente sottoscala); lignee a battente, di piu' recente fattura, con tamponatura cieca per le "CAMERE" al piano primo; - serramenti esterni (privi di tapparelle ed imposte): in alluminio con vetrocamera al piano terreno e, al piano primo, in alluminio con vetrocamera sul fronte sud e finestra in legno con vetro monolastra sul lato nord; portoncino d'ingresso in alluminio con inserti di vetro; - balcone al piano primo con ringhiera in ferro a barre verticali; - dotazioni "BAGNO": elementi sanitari a colonna in ceramica bianca monoforo, vasca da bagno in vetroresina incassata nella muratura, wc dotato di cassetta di risciacquo ad incasso (Geberit) con piastra a doppio comando, miscelatori monocomando; - scala di collegamento tra il piano terreno e primo: pedate ed alzate in legno; - collegamento tra il piano primo e secondo sottotetto: attraverso botola a soffitto nel vano "DISIMPEGNO" per la quale l'Esperto disconosce se dotata di scala retrattile.

Altezze interne vani: - al piano terreno: "CUCINA" (con volta a botte) minima ml. 2,14, massima ml. 2,58/2,60; "SOGGIORNO" ml. 2,70; "BAGNO" (con volta a botte) minima ml. 2,10 ca., massima ml. 2,56 ca.; - al piano primo: "CAMERE" ml. 2,70/2,75.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE U.I.U. STAGGITA

-impianto elettrico sottotraccia (unico contatore), con "frutti" e "placche" bTicino, serie Light (si precisa che taluni punti sono privi di frutti e placche); - impianto di riscaldamento: caldaia murale sulla parete esterna al piano terreno posta all'interno di contenitore metallico (caldaia non visionata dall'Esperto data la mancanza della chiave del contenitore -ALL. 12, foto 38), elementi radianti in alluminio a parete (termosifoni); - produzione di acqua calda sanitaria: verosimilmente con la caldaia murale di cui sopra; - allacciamento alla rete idrica e fognaria comunale (come riferito verbalmente da vicina di casa, quantomeno per la sua abitazione); - piano cottura alimentato a metano; - impianto videocitofonico con pulsantiera esterna con videocamera posta lateralmente all'ingresso del BENE 2 sulla via Vittorio Veneto.

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Per la descrizione si faccia riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni (cfr. ALL. 2), alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 13) e documentazione fotografica (cfr. ALL. 12).

Per il "DEPOSITO" trattasi di porzione di fabbricato credibilmente realizzato con struttura portante in pietre, mattoni, terra e calce di allettamento; il piano pavimentazione interno risulta posto ad una quota inferiore di ca. 45 cm. rispetto al piano cortilivo a nord. Il soffitto si rammostra con volta a botte; il suo estradosso, costituente la pavimentazione della travata soprastante, e' curvilineo seguendo l'andamento della volta a botte sottostante.

Il tetto di copertura e' del tipo a doppia falda ed e' realizzato con orditura pesante/leggera in

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

materiale ligneo. Il manto di copertura e' in embrici laterizi "marsigliesi" ed il sistema di allontanamento dell'acqua piovana e' garantita dalla presenza di gronde e pluviali.

FINITURE DEPOSITO

- esposizione: doppia esposizione sul versante sud e nord; - pareti interne: generalmente in elementi laterizi pieni privi di intonaco; - soffitto: intonacato e tinteggiato per il piano terreno, a nudo tetto per la travata soprastante; - pavimenti: presenza parziale di marmette in graniglia al piano terreno (con porzioni di scavi presenti) e cemento al piano superiore; - serramenti esterni: porta di accesso dalla via Vittorio Veneto in legno a doppio battente con inserto in vetro (assente per il varco verso la corte interna); finestre lignee di vecchia fattura con vetro monoloastra; - collegamento con piano superiore: utilizzo di scala a pioli da poggiarsi sulla parete.

Altezze interne: - piano terreno: con volta a botte minima ml. 2,33 ca., massima ml. 2,85 ca.; - piano superiore (travata a nudo tetto): minime alle imposte ml. 2,85 ca e ml. 3,00 ca., massima al colmo ml. 4,30 ca.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE DEPOSITO

- per quanto visibile, i vani non risultano essere dotati di impianto elettrico o altro impianto tecnologico. Si segnala la presenza di citofono con videocamera infisso a lato della porta d'ingresso sulla via Vittorio Veneto; il citofono ricevitore e' allocato all'interno dell'abitazione costituente il precedente BENE 1.

WC ESTERNO

Il "WC" esterno, addossato ad altro basso fabbricato di proprieta' del debitore esecutato ma non assoggettato alla presente procedura esecutiva (F. 9 N. 727 sub. 2)-(ALL. 14; ALL. 12, foto 51-52-53), e' costituito da mattoni laterizi sui lati sud ed ovest; il versante est e' costituito dal muro divisorio con la proprieta' finitima; la copertura e' realizzata con pannelli in lamiera grecata poggiante su struttura lignea; l'acqua piovana e' incanalata in gronde e pluviale. Il piano di calpestio interno e' rialzato di un gradino rispetto alla pavimentazione cortiliva esterna. Sottostante le masserie ivi presenti si scorge la presenza di un vaso alla turca; l'Esperto si e' trovato impossibilitato a verificare la presenza di eventuale cassetta di risciacquo del wc stante la presenza di materiale vario che occupa l'intero spazio. Posto ad un'altezza di ca. ml. 1,40 si riscontra la presenza di precario tavolato ligneo.

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Per la descrizione si faccia riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni (cfr. ALL. 2), alla planimetria di massima redatta dall'Esperto (cfr. ALL. 13) e documentazione fotografica (cfr. ALL. 12).

Trattasi di basso fabbricato edificato a ridosso, ad est, del muro di confine con la proprieta' confinante terza con colonne verticali e tamponatura esterna in mattoni laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto di copertura e' del tipo ad unica falda ed e' realizzato con orditura pesante/leggera in materiale ligneo e manto di copertura in lamiera grecata; il sistema di allontanamento dell'acqua piovana e' garantita dalla presenza di gronda e pluviale.

FINITURE

- esposizione: tripla esposizione sul versante nord, ovest e sud; - pareti interne: elementi laterizi intonacati e tinteggiati; - soffitto piano: intonacato e tinteggiato; - pavimenti: marmette in gres cm. 30x30; portone d'ingresso: di tipo metallico ad unico battente con porta laterale, con

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

pannellatura cieca alla base e vetrate nella parte superiore; altezza: l'altezza interna e' pari a ml. 2,00; corte uso esclusivo: tutta la porzione nord risulta pavimentata con massetti in cls autobloccanti (uniformemente all'intera area cortiliva comune); la porzione tra il presente bene ed il Bene 2 e' pavimentata con battuto in cemento.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

- impianto elettrico parte a vista e parte sottotraccia con opere di rifacimento non completate.

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso avvenuta alli 27/11/2024, il Bene risulta libero con vani occupati parzialmente da arredi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso avvenuta alli 27/11/2024, il Bene risulta libero con la presenza di masserie varie e materiali di risulta.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso avvenuta alli 26/11/2025, il Bene risulta libero con la presenza di masserie, mobilia, centine, scatoloni e materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1963 al 08/10/1978	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1963		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	19/02/1964	1042	953
		Registrazione			
Dal 09/10/1978 al 07/09/1980	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Strambino		37	643
		Riunione usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1980 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Ivrea	18/08/1980	3	243
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BURRONE dott. Giulio	08/09/1980	36617	12476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	24/09/1980	5479	4658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Ivrea	24/09/1980	4015	
Dal 07/12/2007 al 24/06/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	07/12/2007	89322	38898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	11/12/2007	11668	7615

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.E. Ivrea	10/12/2007	6666	serie 1T
Dal 25/06/2018	**** Omissis ****	Cessione diritti immobiliari in adempimento obbligazione (separazione consensuale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	25/06/2018	120029	63552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	27/06/2018	4798	3843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia dei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato, rogiti notaio **** Omissis **** delli 07/12/2007, rep. 89322/38898 e delli 25/06/2018, rep. 120029/63552 (cfr. rispettivamente ALL. 5 et 6).

Quest'ultimo atto e' derivante dalle statuizioni riportate nel verbale di separazione consensuale tra **** Omissis ****, omologato dal Tribunale Ordinario di Ivrea con decreto delli 04/04/2018, R.G. 4094/2017, cron. 1573/2018.

Con nota nri 7226/5999 delli 10/09/2024 veniva trascritta l'accettazione tacita' dell'eredita' per la quota di 1/5 dismessa in morte di **** Omissis **** deceduto alli 21/08/1963, a favore del figlio **** Omissis ****, dante causa del debitore esecutato nel rogito delli 07/12/2007.

Dall'atto di compravendita delli 08/09/1980, rogante notaio **** Omissis ****, in merito all'usufrutto parziale della sig.ra **** Omissis ****, si legge: "b) la signora **** Omissis ****, che figura nell'intestazione della detta partita (ndr. partita 6799 del Catasto terreni) quale titolare di usufrutto parziale, e' deceduta a Sparone il 9 ottobre 1978, dando luogo al consolidamento alla nuda proprieta' dell'usufrutto ad essa spettante (denuncia di riunione d'usufrutto registrata ad Ivrea il 18 agosto 1980 al n. 3 vol 243);" (cfr. ALL. 7).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1963 al 08/10/1978	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	19/02/1964	1042	953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Strambino		37	643
Dal 09/10/1978 al 07/09/1980	**** Omissis ****	Riunione usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	18/08/1980	3	243
Dal 08/09/1980 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BURRONE dott. Giulio	08/09/1980	36617	12476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	24/09/1980	5479	4658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Ivrea	24/09/1980	4015	
Dal 07/12/2007 al	**** Omissis ****	Compravendita			

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

24/06/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	07/12/2007	89322	38898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	11/12/2007	11668	7615
		Registrazione			
Dal 25/06/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.E. Ivrea	10/12/2007	6666	serie 1T
		Cessione diritti immobiliari in adempimento obbligazione (separazione consensuale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	25/06/2018	120029	63552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	27/06/2018	4798	3843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

NOTA BENE

Il "WC" ed il "RIPOSTIGLIO", facenti parte della presente u.i.u. staggita, sono indicati nella descrizione della consistenza compravenduta riportata nel rogito di provenienza in capo al debitore esecutato per la quota di 1/2 delli 07/12/2007, rogante notaio **** Omissis **** (ALL. 5). Nel rogito delli 25/06/2018, stesso notaio, e' omessa l'indicazione del "RIPOSTIGLIO" sebbene indicato nella planimetria catastale (presumibilmente perche' non piu' ivi presente si' come riscontrato dallo scrivente con il sopralluogo di rito delli 15/11/2024) - (ALL. 6).

L'Esperto espone che delle dette porzioni ("WC", "RIPOSTIGLIO") non si rileva cenno nella nota di trascrizione del rogito delli 08/09/1980, rogante notaio **** Omissis **** (ALL. 7).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1963 al 08/10/1978	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	19/02/1964	1042	953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/1978 al 07/09/1980	**** Omissis ****	Riunione usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1980 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BURRONE dott. Giulio	08/09/1980	36617	12476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	24/09/1980	5479	4658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2008 al 18/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dal 27/01/2008 al 18/05/2008	**** Omissis ****		27/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	12/11/2008	9590	7060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.E. Ivrea	11/04/2008	89	1360
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	19/05/2008	91129	40293
Dal 19/05/2008 al 24/06/2018	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	21/05/2008	4481	3376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	19/05/2008	91129	40293
		Trascrizione			
Dal 25/06/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Ivrea	21/05/2008	4481	3376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.E. Ivrea	20/05/2008	3000	
		Cessione diritti immobiliari in adempimento obbligazione (separazione consensuale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FORNI dott. Antonio	25/06/2018	120029	63552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

		A.E. Ivrea	27/06/2018	4798	3843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega copia del titolo di provenienza in capo al debitore esecutato ed all'ex coniuge delli 19/05/2008, rogito notaio **** Omissis ****, rep. 91129/40293 (cfr. ALL. 14).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 11/12/2007
Reg. gen. 11669 - Reg. part. 2681
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: notaio FORNI dott. Antonio
Data: 07/12/2007
N° repertorio: 89323
N° raccolta: 38899

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 12/08/2024

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 6886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità ammonta ad €. 35,00 per l'ipoteca volontaria ed €. 294,00 per il pignoramento e, così, per complessivi €. 329,00.

All'importo di cui sopra dovrà essere sommato l'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Si allega l'elenco delle formalità aggiornato al 13/02/2025 (cfr. ALL. 9).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 11/12/2007

Reg. gen. 11669 - Reg. part. 2681

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: notaio FORNI dott. Antonio

Data: 07/12/2007

N° repertorio: 89323

N° raccolta: 38899

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 12/08/2024

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 6886

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalita' al 13/02/2025 (cfr. ALL. 9). La ricerca e' stata estesa anche alla precedente identificazione catastale del presente BENE soppressa alli 27/02/2007 per cambio di destinazione (F. 9 N. 834 sub. 1)

Gli oneri di cancellazione delle indicate formalita' sono gia' ricompresi negli oneri di cancellazione di cui al Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 08/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 16/07/2025

Reg. gen. 5691 - Reg. part. 4709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Alla data odierna il costo per la cancellazione dell'esposta formalità ammonta ad €. 294,00. All'importo di cui sopra dovra' essere sommato l'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Si allega l'aggiornamento delle formalita' al 08/10/2025 (cfr. ALL. 9).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Il fabbricato staggito ricade in area con destinazione residenziale, abitativa "r25.2". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Caluso (TO).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Bene in parola risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 anche come rilevati dal riscontro della planimetria catastale d'impianto delli 31/12/1939 (cfr. ALL. 3). Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie, lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti presso l'archivio comunale fornendo, per le ricerche del caso, i dati catastali e la cronistoria delle ditte proprietarie succedutesi nel tempo sino al debitore esecutato (si e' fatto impiego dei dati riscontrati nei rogiti e successioni trascritte).

Con mail delli 26/11/2024, l'Ufficio Settore Territorio rispondeva che, sulla base dei dati forniti, non venivano riscontrate pratiche edilizie (cfr. ALL. 10). Anche negli atti delli 2007 et 2018 non si riscontra l'indicazione di alcun incartamento edilizio se non la dicitura di costruzione ante 1 settembre 1967 (cfr. ALL. 5-6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Esperto, a seguito dell'inesistenza di pratiche edilizie si' come comunicato dall'UT, espone che l'unica rappresentazione grafica dell'unita' staggita reperita possa ricondursi alla planimetria catastale la cui data di presentazione e' indicata alli 31/12/1939, scheda numero 16671319, a firma del geom. **** Omissis **** (cfr. ALL. 4).

I locali ivi rappresentati risultano essere tutti vani "principali" ad esclusione del locale seminterrato a "nord" (ad oggi "BAGNO") ed il sottoscala, indicati come accessori. Il vano sud-ovest (lato sinistro dell'ingresso al piano terreno) e' riportata la dicitura "CUCINA".

Seguitamente si riportano le dissomiglianze tra quanto riscontrato in loco con il sopralluogo delli 15/11/2024 e la planimetria catastale (quest'ultima e' da intendersi redatta principalmente ai fini erariali).

Piano terreno: - realizzazione di "BAGNO" in luogo della "cantina" (destinazione, questa, riscontrata in ultimo nel rogito delli 08/09/1980 - cfr. ALL. 7); - creazione in "CUCINA" dell'accesso al "RIPOSTIGLIO" sottoscala in luogo del precedente presente nel "SOGGIORNO"; - ridimensionamento delle finestre in "BAGNO" e "SOGGIORNO"; - in "CUCINA" trasformazione di porta-finestra in finestra; - realizzazione inclinata dello stipite tra l'"INGRESSO" ed il "SOGGIORNO". Piano primo: nulla si rileva.

L'Esperto precisa che la realizzazione del "BAGNO" al piano terreno in luogo della "CANTINA" e'

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

verosimilmente stata effettuata tra il 1980 ed il 2007, poichè nel rogito delli 08/09/1980 (ALL. 7) la consistenza del piano terreno è indicata come "due vani al piano terreno con cantina seminterrata" e nel rogito delli 07/12/2007, per lo stesso livello, riporta "cucina, bagno, soggiorno, cantina".

La realizzazione del suddetto "BAGNO" direttamente comunicante con l'attiguo "SOGGIORNO" prevede la creazione di un vano filtro tra i due locali ("antibagno"). Il "SOGGIORNO", per essere impiegato come locale atto alla permanenza continuativa di persone, dovrà essere ridimensionato di circa 6 mq. nella superficie in rapporto alla superficie aeroilluminante ivi esistente; ciò per rispondere ai requisiti dettati dall'art. 5 del D.M. 05/07/1977 che così recita: "Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento". In luogo del suddetto ridimensionamento ed in considerazione della realizzazione dell'antibagno, è possibile ipotizzare l'ampliamento della superficie aeroilluminante mediante l'ingrandimento della finestra (es. realizzazione di porta finestra con demolizione del parapetto).

È credibile indicare che le differenze ut supra non possano essere inquadrate tra le "variazioni essenziali" previste dall'art. 32, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e che possano essere ristabilite verosimilmente ai sensi dell'art. 36-bis stesso D.P.R. (da verificarsi con l'UT al momento della presentazione dell'istanza) con pratica edilizia in sanatoria mediante versamento di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis, co. 5 che prevede:

"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico (anche in ordine alle nuove disposizioni introdotte al T.U. dell'Edilizia dal D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 (cd. "decreto Salvacasa")), si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificabile cautelativamente in €. 4.000 per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria. Gli incartamenti edilizi in sanatoria dovranno essere depositati a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per gli interventi edili inerenti la realizzazione dell'antibagno e la rimodulazione della superficie calpestabile del "Soggiorno" ovvero della modifica della superficie aeroilluminante ivi esistente al fine di giungere alla rispondenza del rapporto pari ad 1/8 si' come imposto dal D.M. Sanita' ut supra, si ipotizza un esborso indicato in via cautelativa pari ad €. 3.000.

Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non indicate - potranno ritenersi già ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti"). Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale che, comunque, dovrà essere verificata all'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza.

L'Esperto riferisce che in data 15/05/2018 risulta essere stato depositato l'Attestato di Certificazione Energetica - classe energetica "G" - con codice identificativo n. 2018 112265 0017 a firma del certificatore **** Omissis ****, con validità decennale (scadenza 15/05/2028)- (cfr. ALL. 11). L'Esperto non è in grado di riferire se siano state rilasciate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico ed idrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Bene in parola risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 anche come rilevato dal riscontro della planimetria catastale d'impianto delli 31/12/1939 (cfr. ALL. 3). Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie, lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti presso l'archivio comunale fornendo, per le ricerche del caso, i dati catastali e la cronistoria delle ditte proprietarie succedutesi nel tempo sino al debitore esecutato (si è fatto impiego dei dati riscontrati nei rogiti e successioni trascritte).

Con mail delli 26/11/2024 (cfr. ALL. 9), l'Ufficio Settore Territorio rispondeva che, sulla base dei dati forniti, non venivano riscontrate pratiche edilizie. Anche negli atti delli 2007 et 2018 non si riscontra l'indicazione di alcun incartamento edilizio se non la dicitura di costruzione ante 1 settembre 1967 (cfr. ALL. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Esperto, a seguito dell'inesistenza di pratiche edilizie si' come comunicato dall'UT, riferisce rispetto la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale delli 26/11/2007, prot.llo n. T00785409 a firma del geom. **** Omissis **** - (cfr. ALL. 3)

Seguitamente si riportano le dissomiglianze tra quanto riscontrato in loco con il sopralluogo delli 15/11/2024 e la citata planimetria catastale (quest'ultima è da intendersi redatta principalmente ai fini erariali).

Piano terreno: - il "RIPOSTIGLIO" esterno attiguo alla parete nord del "DEPOSITO" non risulta essere più esistente.

È credibile indicare che le differenze ut supra non possano essere inquadrate tra le "variazioni essenziali" previste dall'art. 32, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e che possano essere ristabilite verosimilmente ai sensi dell'art. 36-bis stesso D.P.R. (da verificarsi con l'UT al momento della presentazione dell'istanza) con pratica edilizia in sanatoria mediante versamento di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis.

I costi per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura degli importi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico, possono ritenersi credibilmente già ricompresi negli importi indicati allo stesso paragrafo del precedente Bene 1.

Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non indicate - potranno



ritenersi già ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti").

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale che, comunque, dovrà essere verificata all'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza. L'u.i.u. risulta priva dell'Attestato di Certificazione Energetica.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie, lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti mediante portale SUE in data 09/10/2025 fornendo, per le ricerche del caso, i dati catastali e la cronistoria delle ditte proprietarie succedutesi nel tempo sino al debitore esecutato (si è fatto impiego dei dati riscontrati nei rogiti e successioni trascritte). Con accesso presso l'UT delli 27/11/2025, l'Ufficio Settore Territorio metteva a disposizione l'unico incartamento intestato ad uno dei comproprietari succedutesi nel tempo ma trattavasi di pratica edilizia inerente fabbricato estraneo alla presente procedura.

In base alle risultanze di cui sopra l'Esperto espone che per il fabbricato in questione non sono state reperite pratiche edilizie di edificazione tanto meno di interventi successivi. Anche nell'atto di provenienza delli 19/05/2008 non si riscontra l'indicazione di alcun incartamento edilizio se non la dicitura di costruzione ante 1 settembre 1967 (cfr. ALL. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto sopra esposto l'unica rappresentazione grafica del Bene in parola risulta essere la planimetria catastale redatta dal geom. **** Omissis ****, depositata alli 11/02/2008, prot. llo TO0086459 (cfr. ALL. 3).

In merito alla costruzione, quanto rilevato metricamente sul posto coincide generalmente con la suddetta planimetria ad esclusione dell'altezza interna rilevata in ml. 2,00 rispetto all'indicazione di ml. 2,50 ed alla perimetrazione del locale nello spigolo sud-ovest. A ridosso del vano, sulla testata nord e' altresì presente una struttura ferrea di ca. ml. 4,20 x 2,50 non infissa al suolo con manto di copertura superiore costituito da lastre metalliche grecate.

A seguito di confronto con l'UT, si rileva che il primo strumento urbanistico del comune di Caluso risale al 1978 ed il periodo antecedente e' stato "normato" dalla legge n. 765/1967 (cd. Legge Ponte) in vigore dal 01/09/1967.

In merito alla possibile definizione di quanto riscontrato, il gabinetto tecnico riferisce che per l'incartamento in sanatoria e' prioritario dimostrare lo stato legittimo dell'immobile con le modalità previste dall'art 9-bis del D.P.R. 380/01 che prevede, ove non si riscontrino incartamenti edilizi come nel caso specifico, quanto segue: "comma 1-bisPer gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza".

Nel rogito delli 19/05/2008, rep. 91129/40293, rogante notaio **** Omissis ****, con il quale il debitore esecutato, unitamente al coniuge acquistavano l'unita' staggita, all'articolo sesto i venditori attestano che la costruzione dello stesso stesso risulta iniziata in data anteriore al 1967.

L'Esperto effettuava l'estrazione della mappa catastale d'impianto del Catasto Terreni (risalente ai primi anni 30 del secolo scorso) nella quale non risulta definito il bene de quo bensì i soli Beni 1-2 (cfr. ALL. 15). Eseguita la ricerca delle riprese aeree dal sito Geoportale della Regione Piemonte riscontrando immagini del 1945 e 1979 (cfr. ALL. 16). L'immagine del 1945 (volo IGM) risulta nell'ingrandimento assai sgranata, stante la definizione della stessa, rendendo credibilmente impossibile allo scrivente l'individuazione certa del bene in parola. Di contro, dal rilievo aereo del 1979 (Volo Ferretti infrarosso) parrebbe riscontrarsi la presenza dello stesso fabbricato seppur non definibile con certezza nella sua estensione. Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio e Pubblicità immobiliare, il primo riscontro rilevato nella documentazione reperita del bene in parola e' riconducibile alla illustrazione riportata nella nota di trascrizione del rogito delli 08/09/1980 laddove la casa di abitazione compravenduta costituente il Bene 1 della presente relazione, l'u.i.u. de qua viene descritta come "locale di sgombero a lato del cortile", senza ulteriore indicazione di eventuali date di costruzione e/o incartamenti edilizi.

Lo scrivente si attivava a richiedere informazioni anche presso l'anziana vicina di casa la quale affermava che il basso fabbricato risultava ivi costruito da tantissimi anni senza saper indicare un periodo specifico.

Inoltre, si aggiunge che l'eventuale applicazione dell'art. 36-bis del T.U. dell'Edilizia prevede che la definizione e' possibile purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione (ad esempio: verifica della distanza legale dai confini che, laddove non rispondente alla normativa, potrebbe essere eventualmente emendabile con scrittura privata registrata e trascritta per l'autorizzazione a costruire a distanza inferiore di quella legale prestata dalla proprietà confinante; distanza dai fabbricati circostanti pari a minimo ml. 10, misura non emendabile).

L'UT riferiva, inoltre, che l'eventuale definizione edilizia/urbanistica potrebbe essere applicabile laddove la costruzione fosse un'autorimessa, sì come previsto dall'art. 19 delle NTA del PRGC, lett. A, punto 11.

Essendo lo scrivente estraneo ai fatti ed impossibilitato a determinare con certezza la data di edificazione del Bene in parola come sopra esposto se antecedente all'entrata in vigore della cd. Legge Ponte (01/09/1967), per l'eventuale definizione edilizia e per quanto in merito riferito verbalmente dall'UT, l'Esperto ritiene di NON poter definire lo stato legittimo del bene staggito e, conseguentemente, ai fini della presente vendita forzata, di considerare che lo stesso debba essere demolito unitamente alla struttura ferrea non infissa al suolo ivi presente.

Detto intervento viene quantificato in circa €. 1.500, importo che verterà inserito nella voce "Deprezzamenti".

Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non indicate - potranno ritenersi già ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti").

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale che, comunque, dovrà essere verificata all'Ufficio Tecnico prima del deposito della relativa istanza.

L'u.i.u. risulta priva dell'Attestato di Certificazione Energetica.

NOTA: - e' parere dell'Esperto che se l'aggiudicatario riuscisse a dimostrare lo stato legittimo dell'immobile si' come richiesto dalla normativa, potrà essere valutata la definizione edilizia previo confronto con il gabinetto tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di fabbricato unifamiliare non inserito in contesto condominiale; non sussisterebbero ulteriori vincoli.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la composizione del compendio, si procederà alla formazione di UNICO LOTTO che verrà posto in vendita a corpo e non a misura, in base alle risultanze catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

profilo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - F. 9 N. 740 sub. 2 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed è così composto: al piano terreno (1° fuori terra): piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio sottoscala, bagno finestrato (seminterrato sul lato nord); al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, tre camere, balcone sul fronte sud. I due piani abitabili sono collegati da una scala interna ad unica rampa; il livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile), è raggiungibile da botola posta nel soffitto del "disimpegno" al piano primo. Risulta essere identificato nella mappa del Catasto Terreni con i mappali 726 et 738 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 740 sub. 2. Risulta libero sui lati sud (con affaccio sull'area ad uso esclusivo del Bene 3) e nord (fronteggiante il vicolo Bertone), con i rimanenti lati in aderenza ad edifici di proprietà terze. È facente parte di più ampia manica di fabbricati ex rurali di remota formazione, allineati con direzione est-ovest, generalmente tutti caratterizzati dalla presenza di cortile di distacco con la strada comunale e bassi fabbricati accessori. L'accesso avviene da androne carraio posto al nc. 45 della via Vittorio Veneto e, precisamente, da vicolo perpendicolare alla stessa citata via pubblica (denominato vicolo Bertone si' come riscontrato nei rogiti d'acquisto); detto androne comunica con il cortile interno ad uso comune, completamente perimetrato da edifici tra cui i beni assoggettati alla presente procedura esecutiva. Il compendio staggitto è allocato nella zona sud-est del concentrico del comune di Caluso, sulla direttrice viaria che dal concentrico del paese porta alla zona est dell'abitato. La zona è servita da negozio alimentari, attività artigianali, cura della persona; il paese è dotato di farmacie, supermercati, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, istituti bancari, attività professionali, servizi di ristorazione e bar, stazione locale dei Carabinieri, sede distaccata dell'ASL TO4. È altresì presente la stazione ferroviaria (linea Ivrea-Torino) oltre a linea di autobus di collegamento con il capoluogo piemontese. Sulla via Vittorio Veneto sono presenti parcheggi pubblici in limitato numero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 740, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 57.547,20

Il suddetto valore totale ricomprende il valore del presente Bene 1 e dei Beni 2 et 3 nelle relative consistenze così come definite nei rispettivi paragrafi.

Con quanto segue, l'Esperto intende individuare il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato (fonte dati: sito "COMPARABILITALIA" fornita dalla

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

soc. Geoweb spa.), considerando immobili censiti in categoria A/4 (pari a quella de qua) ed A/3 nella quale, verosimilmente, potrebbe essere inquadrata la stessa unita' a seguito di variazione. Il periodo temporale tenuto in considerazione e' compreso tra il 2020 ed il 2024.

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 25.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA C. PETITI 00014, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 30.928,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA TRIESTE 00015, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 190,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA TRIESTE 00015, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 190,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 32.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA COLONNELLO BETTOIA 000046, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 480 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 26.962,00 €, ubicato nel comune di CALUSO (to), VIA INGEGNER COMOTTO 000015, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 148,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 28.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA S. GIORGIO 00049, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 190,47 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 86.000,00 €, ubicato nel comune di CALUSO (TO), VIA DON MATTEO MICHELETTI 000003, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 267,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di CALUSO (TO), VIA SAN GIORGIO 000041, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 172,12 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

I - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 33.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA TRIESTE 00041, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 153,95 (misurata ai sensi dell'All. C

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

del DPR 138/1998);

L - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA CAMINO 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 126,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

M - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA COLONNELLO GIOVANNI BETTOJA 00065, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

N - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA COLONNELLO GIOVANNI BETTOJA 00021, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 227,85 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

O - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di COMUNE (XX), VIA TRIESTE 000031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

P - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di COMUNE (XX), VIA GIUSEPPE GARIBALDI 000014, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 103,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Q - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 44.146,00 €, ubicato nel comune di Caluso (TO), VIA COLONNELLO GIOVANNI BETTOJA 00087, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 168,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche

Data DAT(A)11/2024 (B)07/2024 (C)07/2024 (D)03/2021 (E)02/2021 (F)11/2024 (G)04/2022 (H)05/2020 (I)02/2024 (L)03/2023 (M)03/2023 (N)04/2023 (O)04/2022 (P)05/2022 (Q)11/2022

Prezzo PRZ (€)(A)25.000,00 (B)30.928,00 (C)75.000,00 (D)32.000,00 (E)26.962,00 (F)28.000,00 (G)86.000,00 (H)90.000,00 (I)33.000,00 (L)70.000,00 (M)50.000,00 (N)95.000,00 (O)60.000,00 (P)60.000,00 (Q)44.146,00

Sup.Cat.Tot. SUP (mq)(A)96,00 (B)190,85 (C)190,85 (D)104,10 (E)148,70 (F)190,47 (G)267,20 (H)172,12 (I)153,95 (L)126,00 (M)115,35 (N)227,85 (O)142,55 (P)103,35 (Q)168,10

pMED (€/mq)(A)260,42 (B)162,05 (C)392,98 (D)307,40 (E)181,32 (F)147,00 (G)321,86 (H)522,89 (I)214,36 (L)555,56 (M)433,46 (N)416,94 (O)420,90 (P)580,55

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

(Q)262,62

Prezzo medio € 5180,31:15 = €. 345,35/mq arrotondabile ad € 350,00/mq

Fatte le dovute proporzioni e considerazioni in rapporto anche all'andamento del mercato immobiliare (dati estrapolati dal sito "Borsino Immobiliare" nel dicembre 2025: andamento quotazione residenziale +1,69% annuo; andamento vendite residenziale +10,87 annuo%; livello dinamicita' mercato: Medio Alta), dal numero di immobili simili posti in vendita nelle immediate vicinanze (all'attualita' anche un fabbricato adiacente al presente bene), elaborando i valori riscontrati e, specificatamente, in riferimento al compendio immobiliare nel suo complesso, la sua ubicazione, lo stato conservativo, le finiture, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti, le urbanizzazioni, lo stato di manutenzione; inoltre, con particolare riferimento all'estensione della procedura esecutiva anche al Bene 3 che unisce di fatto i Beni 1 et 2 in un unico corpo, si ritiene credibilmente congruo applicare un cautelativo valore unitario di €. 380,00/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
DEPOSITO - F. 9 N. 834 sub. 106 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): unico vano accessibile dalla via Vittorio Veneto e dall'area cortiliva interna, WC esterno (distaccato dallo stesso da sedime di "Ripostiglio" non piu' ivi esistente); al piano primo: travata a nudo tetto chiusa su tre lati accessibile da scala a pioli non fissa. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 725 del Foglio 9 oltre parte del mappale 727 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 834 sub. 106. Originariamente era destinato a "negoziato", si' come evincesi dalla relativa visura catastale (variazione catastale delli 26/11/2007 per cambio di destinazione). Le facciate si palesano libere sui lati nord e sud (rispettivamente fronteggianti la corte interna e la via pubblica) ed in aderenza con edifici di proprieta' terze per i prospetti est ed ovest. Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 834, Sub. 106, Categoria C2

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

Il valore del presente Bene 2 e' ricompreso nel valore del Bene 1 poiche', per la presente valutazione, considerato dall'Esperto quale accessorio del fabbricato residenziale principale.

Per la valutazione del presente bene si sono riscontrati immobili della stessa categoria compravenduti tra il 2021 ed il 2024 con elementi di estensione dissimilari dal bene in parola, per cui ritenuti inadatti alla comparazione. Per quanto sopra la superficie del bene de qua e' indicata nella superficie convenzionale del Bene 1 come superficie accessoria.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T
DEPOSITO (F. 9 N. 727 sub. 2) Il Bene in parola si sviluppa su unico livello fuori terra ed e' cosi' composto: unico vano "deposito" accessibile dall'area ad uso esclusivo della stessa u.i.u. posta all'interno di piu' ampia area cortiliva ad uso comune con i fabbricati circostanti; "tettoia" (spazio coperto) costituita dallo spiovente della falda nord del Bene 2. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

mappale 727 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 727 sub. 2. Le facciate si palesano libere sui lati nord, ovest e sud e, sul versante est, in aderenza al muro di recinzione posto sul limitare con proprieta' terza Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 727, Sub. 2, Categoria C2

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

La superficie di cui sopra e' data dalla sommatoria dell'area del sedime del basso fabbricato demolito e dalla estensione dell'area ad uso esclusivo.

Il valore dell'intera superficie dell'unita in parola (considerata quale superficie libera per le motivazioni espresse al paragrafo "Regolarita' edilizia") e' ricompresa nel valore del Bene 1 poiche', per la presente valutazione, considerata dall'Esperto quale accessorio del fabbricato residenziale principale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1	151,44 mq	380,00 €/mq	€ 57.547,20	100,00%	€ 57.547,20
Bene N° 2 - Deposito Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1	11,45 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 3 - Deposito Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T	47,30 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 57.547,20

Valore di stima: € 57.547,20

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario 10%	5.700,00	€
Interventi edilizi	3.000,00	€
Sanatoria edilizia	4.000,00	€
Sanatoria catastale	3.000,00	€
Cancellazione formalita'	623,00	€

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Opere di demolizione basso fabbricato Bene 3	1.500,00	€
--	----------	---

Valore finale di stima: € 39.724,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) La presente relazione sostituisce integralmente la precedente datata 21/02/2025 per l'estensione della procedura esecutiva sul Bene 3 (R.G.E. 133/2025 riunita alla procedura R.G.E. 174/2024).

2) Il basso fabbricato (deposito) costituente il Bene 3 dovrà essere demolito per le motivazioni riportate nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia".

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.

Ivrea, li 13/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lepore Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - estratto di mappa Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - elaborato planimetrico mappale 727
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - rogito 07/12/2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - rogito 25/06/2018
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - rogito 08/09/1980
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - certificato stato civile, residenza
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - elenco formalità aggiornato all'13/02/2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - mail Ufficio Tecnico delli 26/11/2024
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - documentazione fotografica

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- ✓ Altri allegati - ALL. 13 - planimetria di massima redatta dall'Esperto
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 - rogito 19/05/2008
- ✓ Altri allegati - ALL. 15 - estratto mappa d'impianto Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 - immagine rilievo aereo 1979
- ✓ Altri allegati - ALL. 17 - perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - F. 9 N. 740 sub. 2 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio sottoscala, bagno finestrato (seminterrato sul lato nord); al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, tre camere, balcone sul fronte sud. I due piani abitabili sono collegati da una scala interna ad unica rampa; il livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile), e' raggiungibile da botola posta nel soffitto del "disimpegno" al piano primo. Risulta essere identificato nella mappa del Catasto Terreni con i mappali 726 et 738 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 740 sub. 2. Risulta libero sui lati sud (con affaccio sull'area ad uso esclusivo del Bene 3) e nord (fronteggiante il vicolo Bertone), con i rimanenti lati in aderenza ad edifici di proprieta' terze. E' facente parte di piu' ampia manica di fabbricati ex rurali di remota formazione, allineati con direzione est-ovest, generalmente tutti caratterizzati dalla presenza di cortile di distacco con la strada comunale e bassi fabbricati accessori. L'accesso avviene da androne carraio posto al nc. 45 della via Vittorio Veneto e, precisamente, da vicolo perpendicolare alla stessa citata via pubblica (denominato vicolo Bertone si' come riscontrato nei rogiti d'acquisto); detto androne comunica con il cortile interno ad uso comune, completamente perimetrato da edifici tra cui i beni assoggettati alla presente procedura esecutiva. Il compendio staggito e' allocato nella zona sud-est del concentrico del comune di Caluso, sulla direttrice viaria che dal concentrico del paese porta alla zona est dell'abitato. La zona e' servita da negozio alimentari, attivita' artigianali, cura della persona; il paese e' dotato di farmacie, supermercati, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, istituti bancari, attivita' professionali, servizi di ristorazione e bar, stazione locale dei Carabinieri, sede distaccata dell'ASL TO4. E' altresì presente la stazione ferrovia (linea Ivrea-Torino) oltre a linea di autobus di collegamento con il capoluogo piemontese. Sulla via Vittorio Veneto sono presenti parcheggi pubblici in limitato numero. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 740, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato staggito ricade in area con destinazione residenziale, abitativa "r25.2". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Caluso (TO).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1
DEPOSITO - F. 9 N. 834 sub. 106 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): unico vano accessibile dalla via Vittorio Veneto e dall'area cortiliva interna, WC esterno (distaccato dallo stesso da sedime di "Ripostiglio" non piu' ivi esistente); al piano primo: travata a nudo tetto chiusa su tre lati accessibile da scala a pioli non fissa. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 725 del Foglio 9 oltre parte del mappale 727 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 834 sub. 106. Originariamente era destinato a "negozio", si' come evincesi dalla relativa visura catastale (variazione

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

catastale delli 26/11/2007 per cambio di destinazione). Le facciate si palesano libere sui lati nord e sud (rispettivamente fronteggianti la corte interna e la via pubblica) ed in aderenza con edifici di proprietà terze per i prospetti est ed ovest. Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 834, Sub. 106, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T
DEPOSITO (F. 9 N. 727 sub. 2) Il Bene in parola si sviluppa su unico livello fuori terra ed e' cosi' composto: unico vano "deposito" accessibile dall'area ad uso esclusivo della stessa u.i.u. posta all'interno di piu' ampia area cortiliva ad uso comune con i fabbricati circostanti; "tettoia" (spazio coperto) costituita dallo spiovente della falda nord del Bene 2. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 727 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 727 sub. 2. Le facciate si palesano libere sui lati nord, ovest e sud e, sul versante est, in aderenza al muro di recinzione posto sul limitare con proprietà terza Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 727, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si faccia riferimento allo stesso paragrafo del Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 39.724,20

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.724,20**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 740, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	151,44 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unita' immobiliare si trova in discrete condizioni manutentive. Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi di pitturazione ed intonaco al piede della muratura interna della "cucina" e "soggiorno" (cfr. ALL. 12, foto 12-13-14-17). Si rilevano anche macchie di "muffa" negli angoli dei vani verosimilmente imputabili a ponti termici e/o alla possibile mancata aerazione degli stessi stante lo stato di abbandono in cui versano.		
Descrizione:	FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - F. 9 N. 740 sub. 2 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio sottoscala, bagno finestrato (seminterrato sul lato nord); al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, tre camere, balcone sul fronte sud. I due piani abitabili sono collegati da una scala interna ad unica rampa; il livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile), e' raggiungibile da botola posta nel soffitto del "disimpegno" al piano primo. Risulta essere identificato nella mappa del Catasto Terreni con i mappali 726 et 738 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 740 sub. 2. Risulta libero sui lati sud (con affaccio sull'area ad uso esclusivo del Bene 3) e nord (fronteggiante il vicolo Bertone), con i rimanenti lati in aderenza ad edifici di proprieta' terze. E' facente parte di piu' ampia manica di fabbricati ex rurali di remota formazione, allineati con direzione est-ovest, generalmente tutti caratterizzati dalla presenza di cortile di distacco con la strada comunale e bassi fabbricati accessori. L'accesso avviene da androne carraio posto al nc. 45 della via Vittorio Veneto e, precisamente, da vicolo perpendicolare alla stessa citata via pubblica (denominato vicolo Bertone si' come riscontrato nei rogiti d'acquisto); detto androne comunica con il cortile interno ad uso comune, completamente perimetrato da edifici tra cui i beni assoggettati alla presente procedura esecutiva. Il compendio staggitto e' allocato nella zona sud-est del concentrico del comune di Caluso, sulla direttrice viaria che dal concentrico del paese porta alla zona est dell'abitato. La zona e' servita da negozio alimentari, attivita' artigianali, cura della persona; il paese e' dotato di farmacie, supermercati, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, istituti bancari, attivita' professionali, servizi di ristorazione e bar, stazione locale dei Carabinieri, sede distaccata dell'ASL TO4. E' altresì presente la stazione ferroviaria (linea Ivrea-Torino) oltre a linea di autobus di collegamento con il capoluogo piemontese. Sulla via Vittorio Veneto sono presenti parcheggi pubblici in limitato numero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 834,	Superficie	11,45 mq

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

	Sub. 106, Categoria C2		
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unita' immobiliare si trova complessivamente in discrete condizioni per la porzione inerente il piano primo (travata a nudo tetto). Il locale "deposito" al piano terreno si presenta con efflorescenze saline, distacchi di pitturazione nel soffitto, pareti generalmente prive di intonaco, porzioni di pavimentazione asportata; il locale si palesa con opere di manutenzione lasciate in sospeso (cfr. ALL. 12, foto 42-43-44).		
Descrizione:	DEPOSITO - F. 9 N. 834 sub. 106 Il Bene in parola si sviluppa su due livelli fuori terra ed e' cosi' composto: al piano terreno (1° fuori terra): unico vano accessibile dalla via Vittorio Veneto e dall'area cortiliva interna, WC esterno (distaccato dallo stesso da sedime di "Ripostiglio" non piu' ivi esistente); al piano primo: travata a nudo tetto chiusa su tre lati accessibile da scala a pioli non fissa. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 725 del Foglio 9 oltre parte del mappale 727 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 834 sub. 106. Originariamente era destinato a "negoziio", si' come evincesi dalla relativa visura catastale (variazione catastale delli 26/11/2007 per cambio di destinazione). Le facciate si palesano libere sui lati nord e sud (rispettivamente fronteggianti la corte interna e la via pubblica) ed in aderenza con edifici di proprieta' terze per i prospetti est ed ovest. Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Caluso (TO) - via Vittorio Veneto 45, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 727, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	47,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo delli 26/11/2025 l'unita' immobiliare si trova in discrete condizioni manutentive. Si segnala la presenza di efflorescenze saline e distacchi di pitturazione ed intonaco al piede delle murature est e sud e sulla facciata esterna della parete sud (cfr. ALL. 12, foto 62-54). Il tetto di copertura si palesa in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	DEPOSITO (F. 9 N. 727 sub. 2) Il Bene in parola si sviluppa su unico livello fuori terra ed e' cosi' composto: unico vano "deposito" accessibile dall'area ad uso esclusivo della stessa u.i.u. posta all'interno di piu' ampia area cortiliva ad uso comune con i fabbricati circostanti; "tettoia" (spazio coperto) costituita dallo spiovente della falda nord del Bene 2. L'unita' de qua risulta essere identificata nella mappa del Catasto Terreni con il mappale 727 del Foglio 9 ed al Catasto Fabbricati come Foglio 9 N. 727 sub. 2. Le facciate si palesano libere sui lati nord, ovest e sud e, sul versante est, in aderenza al muro di recinzione posto sul limitare con proprieta' terza Per la descrizione della zona e dei servizi si faccia riferimento al paragrafo "Dati generali e ubicazione" del Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45,
PIANO T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 11/12/2007

Reg. gen. 11669 - Reg. part. 2681

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: notaio FORNI dott. Antonio

Data: 07/12/2007

N° repertorio: 89323

N° raccolta: 38899

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Ivrea il 12/08/2024

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 6886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 11/12/2007

Reg. gen. 11669 - Reg. part. 2681

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: notaio FORNI dott. Antonio

Data: 07/12/2007

N° repertorio: 89323

N° raccolta: 38899

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 12/08/2024

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 6886

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA VITTORIO VENETO 45, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 16/07/2025

Reg. gen. 5691 - Reg. part. 4709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****