

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T.....	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.648,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T.....	20



In data 03/10/2024, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuorgnè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Altèni n. 1, piano T-1° e 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Altèni n. 1, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Descrizione del bene:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Altèni n. 1, distinto al NCEU:

F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Altèni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94;

comprende:

Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento.

F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Altèni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50;

comprende:

Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico.

Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2024.

Custode delle chiavi: IVG

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Descrizione del bene:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Altèni n. 1,

distinto al NCEU:

F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94;
comprende:

Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento.

F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50;
comprende:

Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico.

Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2024.

Custode delle chiavi: IVG

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, 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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Alle coerenze: F. 28 n. 151 - 1431 - 141 - cortile comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Alle coerenze: F. 28 n. 1431 - 148 sub. 108 - cortile comune e Vicolo Altenti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	85,00 mq	1	116,00 mq	2,70 m	T-1°
Sottotetto	63,60 mq	85,00 mq	0,33	28,05 mq	2,60 m	2°
Balcone	21,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	0,00 m	1° - 2°
Totale superficie convenzionale:				154,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	154,55 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	19,50 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1999 al 22/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°
Dal 23/09/2000 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°
Dal 30/07/2004 al 24/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

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

Dal 18/06/1999 al 22/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°
Dal 23/09/2000 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°
Dal 30/07/2004 al 24/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 148, Sub. 108 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 154,94 Piano T-1°-2°

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	148	108		A4	2	5	149 mq	154,94 €	T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

La particella F. 28 n. 148 sub. 108 deriva dal F. 28 n. 149 sub.3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

28	148	109		C6	3	19	28 mq	78,5 €	T	
----	-----	-----	--	----	---	----	-------	--------	---	--

Corrispondenza catastale

La particella F. 28 n. 148 sub. 109 deriva dal F. 28 n. 149 sub.4.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è libero in ristrutturazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è libero in ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Provenienza e cronistoria del ventennio:

ROMANO CANAVESE NCEU F. 28 n. 148 sub. 108 – 109 ex 149 sub. 3 e 4

- Atto Notaio Presbitero Ugo rep. 34501/11415 del 29/07/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 6594/4954 il 30/07/2004, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.
- Denuncia di successione in morte di FERRERO Alessandro deceduto il 22/09/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 2648/2246 il 22/03/2002, da **** Omissis **** a **** Omissis ****, l'intera quota di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Provenienza e cronistoria del ventennio:

ROMANO CANAVESE NCEU F. 28 n. 148 sub. 108 – 109 ex 149 sub. 3 e 4

- Atto Notaio Presbitero Ugo rep. 34501/11415 del 29/07/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 6594/4954 il 30/07/2004, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.
- Denuncia di successione in morte di FERRERO Alessandro deceduto il 22/09/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 2648/2246 il 22/03/2002, da **** Omissis **** a **** Omissis ****, l'intera quota di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 24/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 30/07/2004
Reg. gen. 6595 - Reg. part. 1061
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 34502
N° raccolta: 11416
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 18/07/2024
Reg. gen. 6024 - Reg. part. 624

Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 34502
N° raccolta: 11416

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 29/08/2024
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5873
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per le Ipotecche Volontarie sono di €. 35,00 ciascuna.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 24/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Ivrea il 30/07/2004
Reg. gen. 6595 - Reg. part. 1061
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Presbitero Ugo

Data: 29/07/2004
N° repertorio: 34502
N° raccolta: 11416

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 18/07/2024

Reg. gen. 6024 - Reg. part. 624

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 34502

N° raccolta: 11416

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 29/08/2024

Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5873

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per le Ipoteche Volontarie sono di €. 35,00 ciascuna.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore allo 01/09/1967.

- E' stata rilasciata Concessione prat. 92/2015 prot. 484, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili (art. 9 Legge 28/01/1977 n° 10)

- Concessione 92/2015 per rifacimento muro di recinzione e sostituzione cancello.

- D.I.A. protocollo 4081 del 18/08/2005, con intervento previsto:

- Al piano terra verrà demolito il w.c. esterno e l'attuale scala per il collegamento con il piano primo, verranno inoltre demoliti alcuni tramezzi interni. Si ricaverà un locale ingresso e lavanderia nell'ex cucina e verrà installata una scala a giorno interna per il collegamento con il piano primo.

- Al piano primo si ripristinerà la porzione di botola del preesistente vano scala esterna sul balcone, verranno aperte delle porte interne per il collegamento tra i vari locali, si ricaverà un soggiorno con relativa scala interna sul retro, come pure il bagno ed antibagno, sempre al piano primo verranno innalzati i voltini della porta e finestra del futuro locale soggiorno per portarli alla stessa altezza degli altri esistenti sulla facciata.

- L'immobile sarà dotato di tutti gli idonei allacciamenti per il corretto funzionamento igienico-edilizio.

La pratica D.I.A. è scaduta e gli interventi di ristrutturazione sono stati iniziati ma mai ultimati, il fabbricato risulta al rustico.

Per continuare ed ultimare la ristrutturazione occorrerà presentare nuova pratica edilizia e successiva variazione catastale.

Nello stato di fatto in cui il fabbricato si trova non sarà possibile utilizzarlo senza la ristrutturazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore allo 01/09/1967.

- E' stata rilasciata Concessione prat. 92/2015 prot. 484, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili (art. 9 Legge 28/01/1977 n° 10)

- Concessione 92/2015 per rifacimento muro di recinzione e sostituzione cancello.

- D.I.A. protocollo 4081 del 18/08/2005, con intervento previsto:

- Al piano terra verrà demolito il w.c. esterno e l'attuale scala per il collegamento con il piano primo, verranno inoltre demoliti alcuni tramezzi interni. Si ricaverà un locale ingresso e lavanderia nell'ex cucina e verrà installata una scala a giorno interna per il collegamento con il piano primo.

- Al piano primo si ripristinerà la porzione di botola del preesistente vano scala esterna sul balcone, verranno aperte delle porte interne per il collegamento tra i vari locali, si ricaverà un soggiorno con relativa scala interna sul retro, come pure il bagno ed antibagno, sempre al piano primo verranno innalzati i voltini della porta e

finestra del futuro locale soggiorno per portarli alla stessa altezza degli altri esistenti sulla facciata.

- L'immobile sarà dotato di tutti gli idonei allacciamenti per il corretto funzionamento igienico-edilizio. La pratica D.I.A. è scaduta e gli interventi di ristrutturazione sono stati iniziati ma mai ultimati, il fabbricato risulta al rustico.

Per continuare ed ultimare la ristrutturazione occorrerà presentare nuova pratica edilizia e successiva variazione catastale.

Nello stato di fatto in cui il fabbricato si trova non sarà possibile utilizzarlo senza la ristrutturazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche esistono i seguenti vincoli:

- Nota del 30/07/2004 Reg. Gen. 6594 Reg. Part. 4954

Nell'atto di acquisto Notaio PRESBITERO Ugo repertorio 34501/11415 del 29/07/2004, è precisato quanto segue all'articolo quinto:

"Quanto sopra è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché con la relativa quota di comproprietà sul cortile comune tra l'immobile in oggetto e la restante proprietà della venditrice (Foglio 28 mappale 28).

Quale patto aggiuntivo e che ha concorso nella determinazione del prezzo, la signora **** Omissis **** quale comproprietaria della suddetta corte costituisce a carico della sua restante proprietà (Foglio 28 mappale 148) ed a favore dell'immobile oggetto del presente atto la servitù di uso esclusivo sulla porzione di detta corte antistante il fabbricato in oggetto avente una larghezza di metri lineari 5,53 (cinque virgola cinquantatre) partendo dal W.C. e di metri lineari 3,84 partendo dal muro del vano scale e avente una lunghezza di metri lineari 8,40 (otto virgola quaranta) partendo dalla colonna del cancello e come meglio risulta delimitata in loco."

- La zona del piano regolatore risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche esistono i seguenti vincoli:

- Nota del 30/07/2004 Reg. Gen. 6594 Reg. Part. 4954

Nell'atto di acquisto Notaio PRESBITERO Ugo repertorio 34501/11415 del 29/07/2004, è precisato quanto segue all'articolo quinto:

"Quanto sopra è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché con la relativa quota di comproprietà sul cortile comune tra l'immobile in oggetto e la restante proprietà della venditrice (Foglio 28 mappale 28).

Quale patto aggiuntivo e che ha concorso nella determinazione del prezzo, la signora **** Omissis **** quale comproprietaria della suddetta corte costituisce a carico della sua restante proprietà (Foglio 28 mappale 148) ed a favore dell'immobile oggetto del presente atto la servitù di uso esclusivo sulla porzione di detta corte antistante il fabbricato in oggetto avente una larghezza di metri lineari 5,53 (cinque virgola cinquantatre) partendo dal W.C. e di metri lineari 3,84 partendo dal muro del vano scale e avente una lunghezza di metri lineari 8,40 (otto virgola quaranta) partendo dalla colonna del cancello e come meglio risulta delimitata in loco."

- La zona del piano regolatore risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Altene n. 1, piano T-1° e 2°
Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Altene n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Altene n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Altene n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 108, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.820,00
Le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
L'abbattimento del 35% è dovuto a:
- 10% previsto dal quesito del G.E.

- La riduzione del valore di €. 17.550,00 è stato applicato in quanto il fabbricato è al rustico in ristrutturazione.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Altenen n. 1, piano T

Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Altenen n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Altenen n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Altenen n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 109, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale ed è stato fatto il sopralluogo in loco.

I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 35% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.

- La riduzione del valore di €. 17.550,00 è stato applicato in quanto il fabbricato è al rustico in ristrutturazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Romano Canavese (TO) - Vicolo Altenen n. 1, piano T-1° e 2°	154,55 mq	400,00 €/mq	€ 61.820,00	100,00%	€ 61.820,00
Bene N° 2 - Garage Romano Canavese (TO) - Vicolo Altenen n. 1, piano T	28,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 70.220,00

Valore di stima: € 70.220,00

Deprezzamenti

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

Stato d'uso e di manutenzione	17550,00	€
-------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 45.648,00

Le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale ed è stato fatto il sopralluogo in loco. I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.
- La riduzione del valore di €. 17.550,00 è stato applicato in quanto il fabbricato è al rustico in ristrutturazione.

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.

Cuornè, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caretto Enrica Domenica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°
Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Alteni n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 108, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T
Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Alteni n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 109, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.648,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.648,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T-1° e 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 108, Categoria A4	Superficie	154,55 mq
Stato conservativo:	Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.		
Descrizione:	Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Alteni n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - Vicolo Alteni n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 148, Sub. 109, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.		
Descrizione:	Descrizione del bene: Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di ROMANO CANAVESE, vicolo Alteni n. 1, distinto al NCEU: F. 28 n. 148 sub. 108 (ex 149 sub. 3) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 141, RC. €. 154,94; comprende: Cucina al piano terreno, due camere, ripostiglio e balcone al piano primo, sottotetto composto da tre locali con balcone. Il tutto al rustico, senza finiture con tetto in pessimo stato e privo di riscaldamento. F. 28 n. 148 sub. 109 (ex 149 sub. 4) vicolo Alteni n. 2 in loco il n. è 1, piani T, categoria C/6, classe 3, mq 19, superficie catastale totale mq. 28, RC. €. 78,50; comprende: Autorimessa con porta in metallo e vetri al rustico. Non in buono stato di manutenzione e conservazione, da ristrutturare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T-1° E 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 30/07/2004
Reg. gen. 6595 - Reg. part. 1061
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 34502
N° raccolta: 11416
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 18/07/2024
Reg. gen. 6024 - Reg. part. 624
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Presbitero Ugo
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 34502
N° raccolta: 11416

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 29/08/2024
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5873
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VICOLO ALTENI N. 1, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Ivrea il 30/07/2004

Reg. gen. 6595 - Reg. part. 1061

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 34502

N° raccolta: 11416

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 18/07/2024

Reg. gen. 6024 - Reg. part. 624

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Presbitero Ugo

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 34502

N° raccolta: 11416

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 29/08/2024

Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5873

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****