

TRIBUNALE DI IVREA

PERIZIA INTEGRATIVA
SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 + 186/2024 del R.G.E.

promossa da
**** *Omissis* ****



contro
**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO	Lotto Unico	€. 74.285,00
VALORE BASE D'ASTA	Lotto Unico	€. 61.500,00



Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta	SI
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono
Documentazione ex art.567 cpc	Conforme
Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri	Non Sussistono
Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni	SI
Stato di occupazione	Libero



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	5
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	9
Patti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19

In data 17/11/2023, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ed a seguito di quanto stabilito del G.E. in data 25/10/2024 procede con quanto richiesto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Fabbricato civile a due piani fuori terra oltre sottotetto non accessibile, con ingresso da via S.Grato al civico 28 composto da soggiorno, vano scale, cucina e corte esterna al piano terreno, due camere disimpegno, bagno e balcone al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/03/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Simone Pietro BUFFO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Corte attigua unita al fabbricato in mappa al n.816 Bene n°1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/03/2024.

Custode: Avvocato Simone Pietro BUFFO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

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 TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai documenti reperiti nel comune di Torino, la debitrice risulta coniugata in separazione dei beni con il Sig. **** Omissis **** a far data dal 17 giugno 2017 in regime di Separazione dei Beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a nord con la via S.Grato, a sud con il mappale 735 (Reliquato di Accessorio comune di mq.31 non oggetto di pignoramento), a est con i mappali 849,923,1069, ad ovest con il mappale 912.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

il bene 2 confina a nord con il mappale 816, a est con i mappali 850 e 1069, a sud con il mappale 990, a ovest con il mappale 912

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	21,57 mq	31,43 mq	1	31,43 mq	2,80 m	Terreno
Vano scala	7,43 mq	10,65 mq	1	10,65 mq	2,80 m	Terreno
Cucina	15,01 mq	23,47 mq	1	23,47 mq	2,80 m	Terreno
Corte Esterna	6,82 mq	6,82 mq	0,18	1,23 mq	0,00 m	Terreno
Camera 1	21,84 mq	31,43 mq	1	31,43 mq	2,60 m	Primo
Vano Scala	3,74 mq	10,65 mq	1	10,65 mq	2,60 m	Primo
Camera 2	11,08 mq	16,53 mq	1	16,53 mq	2,60 m	Primo
Disimpegno	2,38 mq	3,84 mq	1	3,84 mq	2,60 m	Primo
Bagno	3,15 mq	5,04 mq	1	5,04 mq	2,60 m	Primo
Balcone	5,13 mq	5,13 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno "cortile"	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1993 al 01/01/1994	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 816 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 191,09 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 13/05/2005	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 816 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 131,70 Piano T-1
Dal 13/05/2005 al 29/06/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 816 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 131,70 Piano T-1
Dal 29/06/2006 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 816 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 131,70 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 816 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 131,70 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1977 al 12/10/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 735 Qualità REL ACC COM Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 12/10/1978 al 15/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 735 Qualità REL ACC COM Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 15/06/1987 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 735 Qualità REL ACC COM Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 13/05/2005 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 735 Qualità REL ACC COM Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 29/06/2006 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 735 Qualità REL ACC COM Superficie (ha are ca) 00.00.31

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, 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
	24	816			A4	2	5	132 mq	131,7 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024 si sono riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale riportata agli atti; nello specifico le difformità sono principalmente di natura interna e riguardano una diversa perimetrazione del locale bagno e la camera 2 al piano primo, con la creazione di un ulteriore disimpegno tra il vano scale ed il bagno. Altre difformità sono da riscontrarsi nella rappresentazione grafica di

alcuni serramenti esterni che, o sono inesistenti o non vengono rappresentati. Il tutto come evidenziato nella tavola grafica allegata alla presente. Per quanto riguarda la "Corte Esterna" risulta delimitata da un muro di altezza di ml.1.60 c.ca in blocchi in cls.

Si precisa che la cucina al piano terra è direttamente comunicante con il mappale a sud n.735 di cui al bene 2, chiuso anch'esso da muro in blocchi di cls.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	735				REL ACC COM		00.00.31 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza di atto di compravendita Rogito Notaio FORNI Antonio del 29/06/2006 Rep. n. 83603/34468

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza di atto di compravendita Rogito Notaio FORNI Antonio del 29/06/2006 Rep. n. 83603/34468

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito, ma bisognoso di interventi di pulizia e sanificazione a fronte dello stato di abbandono dello stesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato a due piani fuori terra oltre il sottotetto non accessibile sito in Comune di TORRE CANAVESE (TO) in via S.Grato N. 28. Con accesso diretto dalla via pubblica è così costituito: al piano terreno, soggiorno, vano scale di collegamento al piano primo con accesso diretto ad est a piccola porzione di area esterna esclusiva, locale cucina con accesso a porzione cortilizia a sud (mappale 735 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO); al piano primo, due camere da letto, vano scale con con accesso al balcone, disimpegno e bagno, il tutto come meglio raffigurato nella planimetria di rilievo allegata alla presente. L'immobile presumibilmente ristrutturato negli anni 2000 si presenta con pareti tinteggiate, pavimenti in gres ceramico in tutti i locali; le pareti sono tinteggiate, e rivestite in ceramica nel bagno, dotato di sanitari di colore bianco. I serramenti interni sono in legno tamburato e vetro; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo dotati di gelosie. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico dotato di terminali in alluminio. All'esterno l'area esclusiva è pavimentata in piastrelle di gres ceramico di colore rosso, ed il balcone soprastante ha pavimentazione in cls con ringhiera in ferro ad elementi semplici diritti di colore scuro. Le scale sono rivestite in marmo ed al piano primo non sono dotate di parapetto.

Il tutto, seppur in discrete condizioni nel suo stato conservativo, si presenta in precarie condizioni igieniche, con coperte, indumenti, cose varie, avanzi di cibo, abbandonati dagli occupanti precedenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Terreno ricadente in area normativa RR2 (AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO DI INTERESSE TIPOLOGICO AMBIENTALE) normato dall'art.9.1.2 delle Norme di Attuazione. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero e non utilizzato da tempo. Secondo documentazione fornita dall'agenzia delle entrate risulterebbe un contratto di locazione in essere con scadenza al 30/12/2026 per un corrispettivo annuo di €.4800,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

L'immobile risulta libero

Si veda stesso punto bene 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1978 al 15/06/1987	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petitti Silvio	12/10/1978	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	26/10/1978	6109	5565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/1987 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	07/04/2005		2106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ivrea	22/03/2005	304	2005		
Dal 13/05/2005 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Bruno Vincenzo	13/05/2005	113606	42783	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ivrea	19/05/2005	4262	3217	
		Registrazione				
Dal 29/06/2006 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Forni Antonio	29/06/2006	83603	34468	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ivrea	01/07/2006	6588	4685	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI VEDA STESSO PARAGRAFO DEL BENE 1

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a IVREA il 19/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 659
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 64.000,00
Rogante: Notaio BRUNO Vincenzo
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 113607
N° raccolta: 42784
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ivrea il 01/07/2006
Reg. gen. 6589 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Spese: € 184.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Notaio Forni Antonio
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 83604
N° raccolta: 34469



Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 30/10/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 7005
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE COME PER LEGGE ED USO.SI PRECISA CHE LA SIG.RA **** Omissis **** E' NATA NELLA CITTA' **** Omissis **** .



Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 27/03/2024, avente per oggetto l'U.I. interessata dalla presente procedura, non sono risultate altre annotazioni o formalità

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a IVREA il 19/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 659
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 64.000,00
Rogante: Notaio BRUNO Vincenzo
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 113607
N° raccolta: 42784

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 20/09/2024
Reg. gen. 7384 - Reg. part. 6124
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE COME PER LEGGE ED USO. SI PRECISA CHE LA SIG.RA **** Omissis **** E' NATA NELLA CITTA' **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato

dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 18/11/2024, avente per oggetto l'immobile interessato dalla presente procedura, non sono risultate altre annotazioni o formalità

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

L'immobile alla luce dell'attuale Variante del PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero di Interesse Tipologico Ambientale" Normato dall'art. 9.1.2 delle vigenti Nta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Terreno ricadente in area normativa RR2 (AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO DI INTERESSE TIPOLOGICO AMBIENTALE) normato dall'art.9.1.2 delle Norme di Attuazione. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

SI VEDA CDU ALLEGATO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune Torre C.se avvenuto con richiesta telematica in data 12/01/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia per sistemazione interna Prot.316/78 del 15/04/1978; Denuncia di Inizio Attività n.17/06 Prot.2580 del 12/10/2006 DIA in sanatoria per modifiche interne e demolizione parte ampliata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: 1) la realizzazione di un muretto in blocchi di cls di altezza di c.ca ml.1,60 in blocchi di cls a delimitazione dell'area esclusiva ad est del fabbricato; 2) la delimitazione dell'area a sud insistente sul mappale 735 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) con muretto in blocchi di cls avente altezza di c.ca ml.1,40; 3) la rappresentazione di una finestra inesistente nel vano cucina ; 4) la mancata rappresentazione di un'apertura nel locale al piano primo denominato Camera 1; 5) la realizzazione di una tramezzatura a creare il locale disimpegno anti bagno; 6) una diversa perimetrazione del locale bagno.

A parere dello scrivente le difformità di cui ai punti 3 e 4 sono errori meramente grafici; le difformità interne sono sanabili con CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6 Bis del DPR.380/2001 che così riporta al comma 5: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Dovrà seguire una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'U.I. eventualmente con fusione del mappale 735 che di fatto è parte integrante dell'U.I.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da come si evince dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente e dalla documentazione fotografica, il terreno risulta recintato sul lato est e sul lato sud da una muratura in blocchi di cls di altezza di cm.160 priva di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1
Fabbricato civile a due piani fuori terra oltre sottotetto non accessibile, con ingresso da via S.Grato al civico 28 composto da soggiorno, vano scale, cucina e corte esterna al piano terreno, due camere disimpegno, bagno e balcone al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 816, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.775,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato
Corte attigua unita al fabbricato in mappa al n.816 Bene n°1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 735, Qualità REL ACC COM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1	135,55 mq	500,00 €/mq	€ 67.775,00	100,00%	€ 67.775,00
Bene N° 2 - Terreno Torre Canavese (TO) - Via San Grato	31,00 mq	210,00 €/mq	€ 6.510,00	100,00%	€ 6.510,00
				Valore di stima:	€ 74.285,00

Valore di stima: € 74.285,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3659,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia c.ca -8%	5400,00	€

Valore finale di stima: € 61.500,00

A seguito di sopralluogo del sottoscritto sono emerse difformità interne rispetto all'ultimo progetto architettonico ed alla planimetria catastale. Per la regolarizzazione urbanistica si ipotizza un costo relativo alla CILA in Sanatoria compreso sanzione di €2.500,00 a cui seguirà variazione catastale per un totale di €1.159,00 diritti compresi; dal valore di stima viene decurtato un abbattimento del 5% c.ca per lo stato di manutenzione oltre un ulteriore 8% per eventuali vizi occulti, ottenendo così un valore finale di €61.511,75 che si arrotonda a €61.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Banchette, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




INTEGRAZIONE ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova avvenuta consegna alle parti

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) - Via S.Grato 28, piano T-1
 Fabbricato civile a due piani fuori terra oltre sottotetto non accessibile, con ingresso da via S.Grato al civico 28 composto da soggiorno, vano scale, cucina e corte esterna al piano terreno, due camere disimpegno, bagno e balcone al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 816, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale Variante del PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero di Interesse Tipologico Ambientale" Normato dall'art. 9.1.2 delle vigenti Nta.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) - Via San Grato
 Corte attigua unita al fabbricato in mappa al n.816 Bene n°1.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 735, Qualità REL ACC COM
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in area normativa RR2 (AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO DI INTERESSE TIPOLOGICO AMBIENTALE) normato dall'art.9.1.2 delle Norme di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 61.500,00

