

TRIBUNALE DI IVREA

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DR. AUGUSTO SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare RGE 214/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giuramento 06/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rinvio 21/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'agostino Elisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.....	3
---	---

Lotto Unico – Valore base d’asta € 58.900,00

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 58.900,00

Bene N° 1 - Appartamento al 2° piano con sottotetto non abitabile, cantina/tavernetta e lavanderia al piano terra			
Ubicazione:	Caluso (TO) - Via Petiti (Petitti o Pettiti) 6, piano 2 -3 e piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al 2° piano con sottotetto non abitabile, cantina/tavernetta e lavanderia al piano terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 520, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	85,50 mq
Stato conservativo:	Appartamento ristrutturato recentemente, con piccole problematiche di infiltrazioni nel sottotetto. Gli eventuali lavori di ripristino del tetto sono da dividere al 50% con i proprietari dell'appartamento al 1° piano.		
Descrizione:	Appartamento ristrutturato al 2° piano con sottotetto non abitabile, cantina/tavernetta e lavanderia al piano terra, facente parte di un edificio rurale di antica edificazione composto da due appartamenti che affacciano su un cortile in comune con alcune attività commerciali. L'immobile è sprovvisto di ascensore. Via Petiti è a senso unico di marcia ed è priva di aree di parcheggio limitrofe all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla proprietaria (esecutata) xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx.		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Caluso (TO) - Via Petiti, n. 37/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 512, Sub.3, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box è attualmente in uso come deposito materiali, e risulta in buono stato conservativo. Le pareti e il pavimento sono al grezzo, ed è presente un impianto d'illuminazione.		
Descrizione:	Autorimessa non contigua all'appartamento ma ubicata sulla stessa via a circa 100 metri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla proprietaria (esecutata) xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx (EE) il 23/07/1984		

INCARICO

All'udienza del 4/11/2024, la scrivente Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 10/01/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, alla presenza del Custode nominato e della Sig.ra xxxxxxxx dell'Agenzia Immobiliare Insieme di Mazzè alla quale l'esecutata aveva commissionato l'incarico di vendita dell'immobile.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - Via Petiti 6, piano 2 e piano terra
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Caluso (TO) - Via Petiti, n. 37/B, piano T

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(C.F.:xxxxxxxxxx) risulta attuale creditore procedente in qualità di cessionaria del credito di xxxxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, in forza di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritta a Torino 2 in data 27/11/2019 ai nn. 8897/1078 per complessivi € 258.000,00.

Alla data del 21/01/2025 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (All. 3).

DESCRIZIONE



Il lotto è costituito da un appartamento al secondo piano composto da ingresso, due camere, soggiorno-cucina, bagno, due balconi e grande terrazzo loggiato con cantina/tavernetta e lavanderia al piano terra composto da

ingresso, due camere, soggiorno-cucina, bagno, balcone e grande terrazzo, sito nel centro storico di Caluso (TO) in via Petiti n.6.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caluso (TO) - Via Petiti 6, piano 2 e piano terra

Appartamento ristrutturato al 2° piano di un antico fabbricato rurale. Annessi alla proprietà vi sono cantina/tavernetta e lavanderia al PT.

Detto fabbricato è composto da due appartamenti che affacciano su un cortile in comune con alcune attività commerciali.

- **Bene N° 2** Autorimessa ubicata a Caluso (TO) - Via Petiti n. 37/b, piano terra

Autorimessa non contigua all'appartamento ma ubicata sulla stessa via a circa 100 metri.

Per i beni sopraindicati non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - BENI N. 1 E N. 2

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

TITOLARITÀ - BENI N. 1 E N. 2

Gli immobili oggetto della presente esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Via Petiti, 6
CALUSO (TO)
xxxxxxxxxxxxxx

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITTI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

L'appartamento confina al PT a nord con via Petiti (o Petiti o Pettiti), ad est con vicolo senza nome, a sud con altra unità immobiliare, ed ad ovest con la corte comune.

Al 2° piano confina a nord con via Petiti (o Pettiti o Pettiti), ad est con vicolo senza nome, a sud con altra unità immobiliare e ad ovest sul vuoto che dà sulla corte comune.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Il box confina a nord con altra proprietà ad est con box al sub 4 (foglio 4 p.512) a sud con via Petiti 37/b e ad ovest con il box al sub 2 (foglio 4 p.512).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITTI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	70,50 mq	1	70,50 mq	2,70 m	2
Cantina	34,65 mq	41,50 mq	0,20	8,30 mq	2,50 m	T
Terrazza	22,50 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,68 mq		
Arrotondato a:				85,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

Il bene non è divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/11/1989	xxxxxxx nata a Caluso (TO) il 08/09/1912 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani
Dal 11/11/1989 al 17/03/1992	xxxxxxxxx nata a Caluso il 08/09/1912 usufrutto 1/1 xxxxxxxxx nata a Ivrea il 20/02/1969 Nuda Proprietà 1/2 xxxxxxxxx nato a Ivrea il 21/09/1967 Nuda proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 247,90
Dal 17/03/1992 al 13/07/1992	xxxxxxxxxxx nata a Ivrea il 20/02/1969 Proprietà 1/2 xxxxxxxxx nato a Ivrea il 21/09/1967 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5

		Rendita € 247,90
Dal 13/07/1992 al 02/10/2002	xxxxxxxxxx nata a Ivrea il 20/02/1969 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Ivrea il 21/09/1967 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 314,01
Dal 02/10/2002 al 15/12/2003	xxxxxxxxxx nata a Ivrea il 20/02/1969 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Ivrea il 21/09/1967 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 165,27
Dal 15/12/2003 al 01/12/2005	xxxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 26/07/1975 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nata a Ivrea (TO) il 16/06/1976 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 165,27
Dal 01/12/2005 al 05/12/2006	xxxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 26/07/1975 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nata a Ivrea (TO) il 16/06/1976 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 183,34
Dal 05/12/2006 al 03/03/2011	xxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 183,34
Dal 03/03/2011 al 20/09/2012	xxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 183,34
Dal 20/09/2012 al 20/09/2013	xxxxxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 183,34
Dal 20/09/2013 al 09/11/2015	xxxxxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 183,34
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	xxxxxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 183,34
Dal 26/11/2019 al 17/10/2024	xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx (EE) il 23/07/1984	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 520, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 183,34 Piano T-2-3

BENE N° 2 AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1993 al 04/10/2007	xxxxxxxxxx nata a Caluso (TO) 17/06/1933 proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 512, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 60,74
Dal 04/10/2007 al 26/11/2019	xxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/76 Proprietà 1/2 xxxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 24/03/1972 Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 512, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 60,74
Dal 26/11/2019 al 17/10/2024	xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx (EE) il 23/07/1984	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 512, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 60,74 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	520	7		A3	1	5 vani	93 mq (85 mq escluso aree scoperte)	183,34 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	512	3		C6	3	14 mq	16 mq	€ 60,74	T	

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Appartamento ristrutturato recentemente, con piccole problematiche di infiltrazioni nel sottotetto non visibili internamente al piano secondo.

Gli eventuali lavori di ripristino del tetto sono da dividere al 50% con i proprietari dell'appartamento al 1° piano.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Il box è attualmente in uso come deposito materiali, e risulta in buono stato conservativo. Le pareti e il pavimento sono al grezzo, ed è presente un impianto d'illuminazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Vi è una corte comune raggiungibile attraverso un androne carraio su cui si affacciano sia la cantina che l'appartamento, inoltre sono comuni le scale che portano al pianerottolo d'ingresso, anche esso comune posto al primo piano.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI - BENI N. 1 E N. 2

A seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2 E PIANO TERRA

Il bene oggetto della presente è costituito da:

- un alloggio ubicato in Caluso Via Petiti (o Petitti) n. 6 al secondo piano (terzo fuori terra) con ingresso al primo piano. L'ingresso dà accesso ad una scala privata che porta al piano superiore. L'appartamento è composto da una cucina/living, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e ampio terrazzo scoperto, con sottotetto non abitabile raggiungibile attraverso una scala retrattile posta all'interno di una botola nel living/cucina

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 cantina adibita a tavernetta e di lavanderia al piano terra.

Facciata esterna e dintorni

Il fabbricato, di antica edificazione, risulta costituito da una struttura in mattoni pieni elevata a tre piani, a pianta rettangolare e un corpo più basso di due piani a pianta quadrata, unito al precedente verso il lato a nord che affaccia su via Petiti, costituente il fronte dell'immobile, a cui si accede attraverso un ampio portone ad arco che fa ingresso in una corte, comune ad altri edifici.

L'edificio fa angolo esternamente con un vicolo senza nome, che porta da via Petiti a via Guala e che costeggia il fabbricato sul lato posto ad est. Sulla destra dell'ingresso vi è un ulteriore corpo che dà continuità alla facciata e che alla sua destra è contiguo ad un altro fabbricato.

La facciata e il lato ad est lungo il vicolo sono intonacati al grezzo.

L'edificio, realizzato in muratura di mattoni pieni, è stato ristrutturato nei primi anni '80. Il tetto a padiglione è a falde in legno ed ha una copertura in tegole portoghesi rifatta nei primi anni '80. Le aperture sono caratterizzate da porte finestre e finestre con ante in legno che affacciano in parte sulla via e in parte su balcone e terrazza dotati questi ultimi da ringhiere a bacchette in ferro.

Appartamento e Cantina/Lavanderia

L'alloggio è stato ristrutturato una prima volta nel 1983 ed in seguito anche nel 2010.

Nell'appartamento i pavimenti del living/cucina sono in piastrelle gres effetto rustico di colore sabbia marmorizzato posate in diagonale con fughe scure. Nelle camere il pavimento è in parquet in legno chiaro. In bagno le piastrelle di dim. 30 x 30 sono lucide e di colore bianco, con rivestimento a parete in finta pietra di colore grigio chiaro. I sanitari sospesi sono wc e bidet in ceramica bianca, il lavabo è inserito in un mobile in legno scuro con specchiera e la vasca ad angolo è ad idromassaggio. La scala ha i gradini in pietra grigia. Le pareti sono tinteggiate con colori tenui che vanno dal bianco panna delle camere al salmone del living. Qui l'angolo cottura ha la base in muratura, ed è piastrellato con mattonelle 10 x 10 cm bicolori beige chiaro e marrone, fino all'altezza di 140 cm. I pavimenti di balcone e terrazzo sono in gres da esterni di colore grigio chiaro con cornice color mattone.

Nel locale cantina/tavernetta i pavimenti sono in piastrelle da 15 x 25 cm in gres di colore grigio posate in diagonale in entrambi i locali. Le stesse piastrelle rivestono il locale lavanderia fino ad un'altezza di 130 cm., le pareti sono decorate con pittura bianca, e i soffitti a volta sono in mattoni faccia a vista sia in lavanderia che in tavernetta.

Le porte interne e d'ingresso sono impiallacciate in legno di colore scuro. Gli infissi sono in legno scuro con vetrocamera, dotati di persiane in legno.

L'impianto idrico e termico è gestito da una caldaia posta in un vano esterno sul balcone che affaccia sul vicolo ad est. I termosifoni sono in alluminio. Nel living è presente anche un impianto di condizionamento.

Il sottotetto è ispezionabile, attraverso una scala in metallo agganciata alla botola di accesso, ma non è abitabile.

Essendo l'immobile sprovvisto di ascensore, si rileva qualche difficoltà di accesso in quanto si devono percorrere due rampe di scale realizzate senza pianerottoli intermedi.

Inoltre via Petiti è a senso unico di marcia ed è priva di aree di parcheggio limitrofe all'appartamento.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Le pareti sono intonacate a rustico e il pavimento è in cls al grezzo; è presente un impianto elettrico e d'illuminazione. Il portone basculante d'ingresso è in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE – BENI N. 1 E N. 2

L'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/2003	xxxxxxx, nato a Chivasso il 26/07/1975, C.F. xxxxxxxx proprietà per la quota di	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	1/2 xxxxxxx, nata ad Ivrea il 16/06/1976, C.F. xxxxxxxx proprietà per la quota di 1/2	FORNI Antonio	15/12/2003	69961	26801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	24/12/2003	11005	8344
Dal 06/12/2006	xxxxxxx nato a Chivasso il 24/03/1972 proprietà per la quota di ½, C.F. xxxxxxxx xxxxxxxxxx nata a Torino il 19/02/1976, C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per la quota di 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI Antonio	05/12/2006	85276	35754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	06/12/2006	11457	7732
Dal 27/11/2019	xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx(EE) il 23/07/2984 , C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per la quota di 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI Antonio	26/11/2019	123705	66633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/11/2019	8895	7087

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBUCATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1969 al 04/10/2007	xxxxxxxxxx nata a Caluso (TO) il 17/06/1933 C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1	COMPRAVENDITA (riferita all'originaria paricella 242 del fg. 4, su cui è stato successivamente edificato l'attuale immobile)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BURRONE Giulio	11/10/1969	20067	6052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	21/10/1969	7259	6381
Dal 15/10/2007 al 26/11/2019	xxxxxxxxxxxxxx nato a Chivasso il 24/03/1972 C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxx nata a Torino	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLIANO Vittorio	04/10/2007	3750	1887

	il 19/02/1976, C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per la quota di 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	15/10/2007	9611	6208
Dal 27/11/2019	xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx (EE) il 23/07/1984 C.F. xxxxxxxx proprietà 1/1 Codice	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI Antonio	26/11/2019	123705	66633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/11/2019	8895	7087

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI N. 1 E 2

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Ivrea il 27/11/2019
 Reg. gen. 8897 - Reg. part. 1078
 Importo: € 258.000,00
 Capitale: € 129.000,00
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Percentuale interessi: 0,95 %
 Rogante: xxxxxxxxxxxx
 Data: 26/11/2019
 N° repertorio: 123706
 N° raccolta: 66634
 Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Ivrea il 07/10/2024
 Reg. gen. 7751 - Reg. part. 6428
 Quota: 1/1
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Atto del Tribunale di Ivrea del 17/09/2024, rep. 5877
 Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra indicate si riferiscono ai beni oggetto di pignoramento, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2

Nel PRG del Comune di Caluso l'area su cui sorge il bene è identificata con la sigla CS ad indicare area con Complessi di pregio storico artistico ambientale. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica di destinazione d'uso, come definiti al titolo IV e secondo le prescrizioni delle tavole in scala 1:1000

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, la zona risulta in classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.2008 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente della singola opera.

Rientrano in detta classe l'ambito collinare urbanizzato e la fascia laterale al canale demaniale di Caluso e ai principali canali secondari.

BENE N° 2 AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Nel PRG del Comune di Caluso l'area su cui sorge il bene è identificata con la sigla CS ad indicare area con Complessi di pregio storico artistico ambientale. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica di destinazione d'uso, come definiti al titolo IV e secondo le prescrizioni delle tavole in scala 1:1000

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, la zona risulta in classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.2008 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente della singola opera.

Rientrano in detta classe l'ambito collinare urbanizzato e la fascia laterale al canale demaniale di Caluso e ai principali canali secondari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2

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 di antica edificazione non ha certificato di agibilità.

L'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Allegato all'atto di compravendita vi è il certificato energetico dell'immobile APE in scadenza 15/09/2025.
- 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 CALUSO (TO) - VIA PETITI 6, PIANO 2

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

BENE N° 2 -AUTORIMESSA UBICATA A CALUSO (TO) - VIA PETITI, N. 37/B, PIANO T

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caluso (TO) – Via Petiti, 6 - Piano 2° e PT**

Appartamento al 2° piano con sottotetto non abitabile, composto da ingresso, living/cucina, ripostiglio, due camere, bagno oltre a cantina/tavernetta e lavanderia al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 520, Sub. 7, Categoria A3.

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

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Il CTU analizzando i seguenti fattori: positivi quali ubicazione centrale dell'immobile e stato conservativo del bene con buone finiture in relazione a pavimenti e rivestimenti; negativi quali: immobile sprovvisto di ascensore, con conseguente difficoltà di accesso, e mancanza di parcheggi esterni limitrofi.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI sono disponibili per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3) con stato conservativo normale, risultano comprese fra 530,00 €/mq e 790,00 €/mq.

Sono stati presi a confronto come riferimento, alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo di realizzazione/ristrutturazione, riassunti nell'all. 5.

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia, il valore unitario medio si attesta intorno 810,00 €/mq.

Il valore medio dell'OMI è pari a 660 €/mq.

Il CTU considera pertanto la media fra i due valori, che risulta pari a 736 €/mq e valuta l'immobile oggetto di esecuzione, in considerazione dei fattori sopraelencati, a 700 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	in	Totale
-------------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------	------------------	----	--------

Bene N° 1 - Appartamento in Caluso (TO) - via Petiti, 6	85,50 mq	700 €/mq	€ 59.850,00		
Bene N° 2 - Autorimessa in Caluso (TO) - via Petiti 37/b	16 mq - 50% = 8 mq	700 €/mq	5.600,00		
Valore di stima:					€ 65.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 65.450,00 - 10% = € 58.905,00 arrotondato a **€ 58.900,00**.

VALORE BASE D'ASTA

€ 58.900,00

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

Borgomasino, li 21/01/2025

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

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10034 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Atto di provenienza + APE
- 2) Certificato di stato civile
- 3) Aggiornamento visura ipotecaria
- 4) Regolarità edilizia - Accesso agli Atti
- 5) Quotazioni OMI ed esempi
- 6) Documentazione Catastale
- 7) Planimetrie stato di fatto
- 8) Documentazione Fotografica