

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Veronese Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

interventuti

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



# ASTE GIUDIZIARIE QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento:	Agenzia delle Entrate
Nota del:	04/11/2024
Numeri:	8539/7076

## QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100% piena proprietà
Ubicazione e destinazione:	<b>Bene N° 1</b> Fabbricato civile ubicato a Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B

### Dati catastali Bene N° 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	972			A4	2	7	166 mq	173,53€	S-T 1-2-3		

### LOTTO UNICO - Bene 1

Valore di mercato:	€ 39.070,00
Base d'asta:	€ 35.163,00

## SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde - quota per intero
Comproprietari non eseguiti:	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme
Continuità trascrizione ex art. 567 c.p.c.:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza di iscrizione e trascrizione:	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione:	Libera

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE,

con particolare riferimento a: Alcuni elementi di copertura (tegole) sul fronte strada, risultano in precarie condizioni di stabilità, con possibile rischio di caduta sulla viabilità pubblica.



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
Note del ctu .....	3
Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



In data 09/12/2024, il sottoscritto Geom. Veronese Matteo, con studio in Via San Giuseppe, 42 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email matteo.veronese@live.it, PEC matteo.veronese@geopec.it, Tel. 348 0392258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B

Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Piverone (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Castellazzo n. 12/B, a quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e sottotetto) ed un piano interrato.

Tale fabbricato risulta così composto:

- al piano interrato: locale unico ad uso cantina;
- al piano terreno: soggiorno, cucina, lavanderia, vano scala ed area pertinenziale esterna;
- al piano primo: n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala e balcone;
- al piano secondo: camera, disimpegno su vano scala e terrazzo;
- al piano sottotetto: locale unico ad uso sottotetto.

Il piano terreno, il piano primo ed il piano secondo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal terrazzo del piano secondo, il piano interrato risulta accessibile tramite scala esterna avente ingresso dall'area pertinenziale esterna.

Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia pertinenziale; l'area cortilizia risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo, di proprietà di terzi, quest'ultimo avente accesso direttamente dalla strada comunale, denominata via Castellazzo. L'area pertinenziale risulta priva di recinzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/01/2025.

Custode delle chiavi: avv. ANGIOLETTA BERTOLDO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero (vedasi certificato in allegato).

### CONFINI

Il fabbricato e relativa area pertinenziale oggetto di stima, confina:

- a Nord/est con strada comunale denominata via Castellazzo;
- a Sud/Est con il F. 14 n. 705 (fabbricato ed area di proprietà di terzi);
- a Sud/Ovest con il F. 14 n. 1015 (area di proprietà di terzi);
- a Nord/Ovest con F. 14 n. 694 e 692 (fabbricato di proprietà di terzi).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	44,00 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,60 m	T
Abitazione P1	41,60 mq	60,90 mq	1	60,90 mq	2,60 m	1
Balcone P1	7,80 mq	7,80 mq	0,40	3,12 mq	0,00 m	1
Abitazione P2	27,90 mq	41,20 mq	1	41,20 mq	2,70 m	2
Terrazzo P2	23,00 mq	26,75 mq	0,4	10,70 mq	3,80 m	2
Sottotetto (accessorio)	34,50 mq	39,50 mq	0,20	7,90 mq	2,40 m	3
Cantina (accessorio)	25,10 mq	39,50 mq	0,20	7,90 mq	2,25 m	S1
Area esterna	22,50 mq	22,50 mq	0,1	1,13 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>195,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>195,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali a disposizione, ricavando da queste le misure mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

Non si è potuto accedere al piano interrato, in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1993 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 972 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 166 mq Rendita € 173,53 Piano S1-T-1-2-3
Dal 16/10/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 972 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 166 mq Rendita € 173,53 Piano S1-T-1-2-3

Costituzione del 30/10/1993, prat. 995403, in atti dal 02/11/2000.

Vi è stata variazioni del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (la rendita in Lire non è stata inserita).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (catasto fabbricati).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	972			A4	2	7	166 mq	173,53 €	S1-T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

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

Mappali correlati al catasto terreni: F. 14 n. 972 - ente urbano di mq. 85 - drivante da tipo mappale del 11/02/1998 in atti dal 07/06/1999 n. 9196.584/1993.

Non ci sono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive globali, con particolare riguardo al manto di copertura, lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato.

Gli impianti esistenti risultano in pessime condizioni manutentive e probabilmente non funzionanti (non è stato possibile verificare in quanto le utenze risultano disattive) e privi di certificazioni, i serramenti esterni risultano di epoca remota. Privo di qualsiasi elemento di risparmio energetico degli edifici.

Il tetto di copertura ha elementi ammalorati e deteriorati, risulta necessitante di intervento di manutenzione straordinaria. Alcuni elementi di copertura (tegole) sul fronte strada, risultano in precarie condizioni di stabilità, con possibile rischio di caduta sulla viabilità pubblica.

Si ritiene che il fabbricato necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione globale ed allo stato attuale non soddisfa i requisiti per essere abitabile.

## PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area cortilizia risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo, di proprietà di terzi (F. 14 n. 705).

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate ulteriori servitù, né sono emersi usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: struttura portante in pietrame e mattoni e solai in latero-cemento;

Pareti perimetrali: in struttura portante in pietrame e mattoni;

Pareti interne: muratura tradizionale;

Copertura: struttura lignea con manto di copertura parte in tegole e parte in lamiera (bagno al P.1° e terrazzo al P.2°);

Infissi interni: legno pieno o legno e vetro;

Infissi esterni: legno con vetro singolo, alcuni dotati di gelosie in legno;

Pavimenti: piastrelle in grès;

Rivestimenti: assenti;

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile si ipotizza non funzionante (non è stato possibile verificare in quanto le utenze risultano disattive);

Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile si ipotizza non funzionante (non è stato possibile verificare in quanto le utenze risultano disattive);

Impianto di riscaldamento e ACS: riscaldamento mediante stufe e ACS mediante boiler elettrico, si ipotizza non funzionante (non è stato possibile verificare in quanto le utenze risultano disattive).

L'immobile risulta libero

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità (vedasi allegato).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1961 al 16/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Presbitero Francesco	17/10/1961	26822	10375
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ivrea	11/11/1961	6917	6423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2007 al 31/01/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Cordero di Montezemolo	16/10/2007	196718	12010
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ivrea	29/10/2007	10089	6523
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	A.d.E. Rivarolo C.se	24/10/2007	1921	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ivrea il 29/10/2007  
Reg. gen. 10090 - Reg. part. 2374  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Marco Cordero di Montezemolo  
Data: 16/10/2007  
N° repertorio: 196719  
N° raccolta: 12011
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ivrea il 28/03/2017  
Reg. gen. 2357 - Reg. part. 252  
Importo: € 80.984,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.492,44  
Data: 27/03/2017  
N° repertorio: 4911  
N° raccolta: 11017

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ivrea il 04/11/2024  
Reg. gen. 8539 - Reg. part. 7076  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le spese di cancellazione sono a carico della procedura e verranno determinate dall'ufficio competente.

L'onere presunto di cancellazione, consiste, per ogni annotamento, in quanto di seguito riportato:

- € 294,00 cancellazione pignoramento;
- € 35,00 cancellazione ipoteca volontaria;
- € 59,00 bolli;
- 0,50% importo capitale ipoteca (relativamente alle ipoteche giudiziali).

A tali importi vanno aggiunti € 500,00 oltre a oneri di Legge per le spese tecniche di stesura delle pratiche.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Piverone, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "insediamenti urbani di antica formazione" – sottoclasse A1, normate dall'art. 29 delle NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 12/12/2024 si è effettuata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Piverone, per la ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

In data 27/01/2025 con lettera prot. 380/2025, il Comune comunicava che non si sono reperite pratiche edilizie in archivio storico (vedasi allegato).

### **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.

Non si sono reperite pratiche oggetto di costruzione e/o agibilità del fabbricato, pertanto, vista anche la tipologia costruttiva, si ritiene che lo stesso risulti di epoca di costruzione antecedente al 01/09/1967.

Eseguito sopralluogo in loco in data 24/01/2025, per quanto è stato possibile accertare, utilizzando come riferimento la planimetria catastale di impianto, datata 1993, si ritiene che il fabbricato in oggetto risulti regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Le spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è stimabile in circa € 350,00 oltre oneri di Legge ed € 15,00 per diritti regionali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

La valutazione dei beni pignorati è stata eseguita mediante metodo di stima cd. "metodo del confronto di mercato", tale procedimento consiste nell'attribuire il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni simili per ubicazione, caratteristiche, ecc., di recente contrattazione, tale procedura permette di ricavare un valore stimato al metro quadrato, valore che sarà successivamente rettificato per eventuali variabili dovute allo specifico caso.

Tali variabili consistono in:

- per i fabbricati: ubicazione dell'immobile, consistenza, destinazione d'uso, tipologia ed epoca della costruzione, stato di manutenzione e conservazione, tipologia di finiture ed impianti;
- per i terreni: ubicazione, consistenza, morfologia, qualità, facilità di raggiungimento.

Si è tenuto inoltre conto delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, unitamente 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 ed ai terreni oggetto della stima.

Nello specifico caso il valore a metro quadro è stato fortemente influenzato dalle pessime condizioni in cui verte l'immobile, come meglio indicato nei paragrafi precedenti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B

Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Piverone (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Castellazzo n. 12/B, a quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e sottotetto) ed un piano interrato. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano interrato: locale unico ad uso cantina; - al piano terreno: soggiorno, cucina, lavanderia, vano scala ed area pertinenziale esterna; - al piano primo: n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala e balcone; - al piano secondo: camera, disimpegno su vano scala e terrazzo; - al piano sottotetto: locale unico ad uso sottotetto. Il piano terreno, il piano primo ed il piano secondo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal terrazzo del piano secondo, il piano interrato risulta accessibile tramite scala esterna avente ingresso dall'area pertinenziale esterna. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia pertinenziale; l'area cortilizia risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo, di proprietà di terzi, quest'ultimo avente accesso direttamente dalla strada comunale, denominata via Castellazzo. L'area pertinenziale risulta priva di recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 972, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 39.070,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B	195,35 mq	200,00 €/mq	€ 39.070,00	100,00%	€ 39.070,00
				Valore di stima:	€ 39.070,00

Valore di stima: € 39.070,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto alla natura esecutiva della vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 35.163,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE, con particolare riferimento a: Alcuni elementi di copertura (tegole) sul fronte strada, risultano in precarie condizioni di stabilità, con possibile rischio di caduta sulla viabilità pubblica.

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.

Rivarolo Canavese, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Veronese Matteo

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Visure catastali
2. Schede catastali
3. Estratto di mappa
4. Documentazione fotografica
5. Certificati civili
6. Certificati di ispezione ipotecaria
7. Atti di provenienza
8. Documento riportante la non presenza di pratiche edilizie storiche
9. Richiesta contratti di locazione Agenzia Entrate
10. Prova di trasmissione alle parti della relazione peritale ed allegati



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B

Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Piverone (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Castellazzo n. 12/B, a quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e sottotetto) ed un piano interrato. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano interrato: locale unico ad uso cantina; - al piano terreno: soggiorno, cucina, lavanderia, vano scala ed area pertinenziale esterna; - al piano primo: n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala e balcone; - al piano secondo: camera, disimpegno su vano scala e terrazzo; - al piano sottotetto: locale unico ad uso sottotetto. Il piano terreno, il piano primo ed il piano secondo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal terrazzo del piano secondo, il piano interrato risulta accessibile tramite scala esterna avente ingresso dall'area pertinenziale esterna. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia pertinenziale; l'area cortilizia risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo, di proprietà di terzi, quest'ultimo avente accesso direttamente dalla strada comunale, denominata via Castellazzo. L'area pertinenziale risulta priva di recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 972, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Piverone, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "insediamenti urbani di antica formazione" - sottoclasse A1, normate dall'art. 29 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 35.163,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.163,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Piverone (TO) - Via Castellazzo 12/B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 972, Categoria A4	<b>Superficie</b>	195,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive globali, con particolare riguardo al manto di copertura, lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato. Gli impianti esistenti risultano in pessime condizioni manutentive e probabilmente non funzionanti (non è stato possibile verificare in quanto le utenze risultano disattive) e privi di certificazioni, i serramenti esterni risultano di epoca remota. Privo di qualsiasi elemento di risparmio energetico degli edifici. Il tetto di copertura ha elementi ammalorati e deteriorati, risulta necessitante di intervento di manutenzione straordinaria. Alcuni elementi di copertura (tegole) sul fronte strada, risultano in precarie condizioni di stabilità, con possibile rischio di caduta sulla viabilità pubblica. Si ritiene che il fabbricato necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione globale ed allo stato attuale non soddisfa i requisiti per essere abitabile.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Piverone (TO), nel concentrico comunale, più precisamente in via Castellazzo n. 12/B, a quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e sottotetto) ed un piano interrato. Tale fabbricato risulta così composto: - al piano interrato: locale unico ad uso cantina; - al piano terreno: soggiorno, cucina, lavanderia, vano scala ed area pertinenziale esterna; - al piano primo: n. 2 camere, bagno, disimpegno su vano scala e balcone; - al piano secondo: camera, disimpegno su vano scala e terrazzo; - al piano sottotetto: locale unico ad uso sottotetto. Il piano terreno, il piano primo ed il piano secondo risultano collegati tra loro mediante scala interna, il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal terrazzo del piano secondo, il piano interrato risulta accessibile tramite scala esterna avente ingresso dall'area pertinenziale esterna. Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortilizia pertinenziale; l'area cortilizia risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo, di proprietà di terzi, quest'ultimo avente accesso direttamente dalla strada comunale, denominata via Castellazzo. L'area pertinenziale risulta priva di recinzione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

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

Iscritto a Ivrea il 29/10/2007

Reg. gen. 10090 - Reg. part. 2374

Importo: € 195.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Marco Cordero di Montezemolo

Data: 16/10/2007

N° repertorio: 196719

N° raccolta: 12011

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Ivrea il 28/03/2017

Reg. gen. 2357 - Reg. part. 252

Importo: € 80.984,88

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.492,44

Data: 27/03/2017

N° repertorio: 4911

N° raccolta: 11017

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 04/11/2024

Reg. gen. 8539 - Reg. part. 7076

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura