

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Bertot Antonio**, nell'Esecuzione Immobiliare **262/2024** del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Mandataria

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

G.E. Dott. **Augusto SALUSTRI**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.660,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 31/01/2025, il sottoscritto Geom. **Bertot Antonio**, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), e-mail studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno

Alloggio comprendente soggiorno, camera, disimpegno (impropriamente adibito ad angolo cottura), servizio igienico e lavanderia al piano terreno, con ingressi da Via Giuseppe Garibaldi, e da Vicolo Berchiatti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/03/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. Torino

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** - Appartamento ubicato a San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della relazione notarile a corredo della procedura, e dalle visure ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

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)

Dall'Attestazione di Irreperibilità rilasciata dal Comune di San Giorgio Canavese l'11/11/2024, allegata all'Atto di Pignoramento presente nel fascicolo, risulta come l'esecutato proveniente da Genova, sia di stato civile "GIA' CONIUGATO" con pronuncia di scioglimento del matrimonio del Tribunale di Genova in data **** Omissis ****. Lo stesso che abitava in San Giorgio Canavese, è stato da qui cancellato per irreperibilità con decorrenza dal 02/01/2023.

CONFINI

Coerenti: la Via Giuseppe Garibaldi, il vicolo Berchiatti, il vano scale (F. 8 n. 1144 sub. 1), i mappali F. 8 n.ri 1146, 1145.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,80 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio delle planimetrie catastali. L'altezza indicata è quella media.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1144	2		A3	1	3 vani	72 mq	127,05 €	Terreno	

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Il mappale F. 8 N. 1144 ove insiste il fabbricato de quo, è accolonnato al C.T. a partita 1 come "Ente Urbano" di mq 75.

CATASTO FABBRICATI

L'attuale U.I.U. F. 8 N. 1144 sub. 2, proviene da:

> Variazione del 08/08/2005 Pratica n. TO0331114 per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 91916.1/2005), della vecchia U.I.U. che era estesa all'intero fabbricato F. 8 N. 1144 dell'impianto meccanografico (30/06/1987).

> Variazione del 15/03/2010 per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, Pratica n. TO0164115 (n. 16547.1/2010).

> Variazione del 14/07/2010 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, Pratica n. TO 0463185 (n. 45321.1/2010).

> Variazione TOPONOMASTICA, richiesta dal Comune del 16/02/2011, Pratica n. TO0114761 (n. 34851.1/2011).

La stessa è rettammente intestata all'esecutato.

La planimetria catastale, presenta leggeri scostamenti nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni, che non vanno ad incidere sulla consistenza, ed in seguito al ripristino dell'impropria destinazione d'uso del disimpegno (vedi capitolo sulla "REGOLARITA' EDILIZIA"), potrà ritenersi conforme alle vigenti normative.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, e non necessita di lavori urgenti da eseguire.

PARTI COMUNI

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C., e come riportato all'Art. 2 dell'atto di provenienza: "nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e dello stato dei luoghi".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

L'atto di provenienza a rogito Notaio Pierpaolo Verde, Rep. 7999/4010, del 20/07/2010, all'Art. 2, all'uopo riporta testualmente:

"Quanto in oggetto viene rispettivamente ceduto ed acquistato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni, azioni,

ragioni, diritti, usi, servitù, attive e passive, esistenti ed aventi ragione legale di esistere, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e dello

stato dei luoghi. Dichiara e garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, la legittima provenienza di quanto con il presente atto trasferito per acquisto fattone giusto atto di compravendita a rogito del dottor Forni Antonio, Notaio di Caluso, in data 18 settembre 2008, repertorio numero 32167 (in realtà 92167), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea in data 23 settembre 2008 ai numeri 5751/7821 di formalità.

Provenienza alla quale le parti, presenti e come sopra rappresentate, fanno pieno ed espresso riferimento specie per quanto riguarda riserve, patti o condizioni, anteriori provenienze, in essa contenute o dichiarate e tutte ben note alle parti e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte in segno di completa e piena accettazione.”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un fabbricato di vecchia fattura, interessato da lavori di ristrutturazione a partire dal 2003 e fino all'anno 2010, in cui risultano essere stati ultimati quelli relativi all'U.I.U. pignorata. Lo stesso è costituito da muratura perimetrale presumibilmente in mattoni laterizi, livellamenti in parte piani, in parte a padiglione, intonaco interno ed esterno a civile, pavimentazioni in palchetto di legno o materiale similare, ad eccezione del locale lavanderia e del servizio igienico ove sono in ceramica come i rivestimenti.

Il servizio igienico contiene W.C. a sedere, bidet, piatto doccia e lavabo.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. I serramenti interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono con gelosie pure in legno.

Le aperture verso la Via Garibaldi sono dotate di inferriate.

Il portoncino di accesso dal Vicolo Berchiatti è di tipo blindato.

Il riscaldamento è assicurato da termosifoni ad acqua calda prodotta da caldaietta murale a gas metano. Il tetto dell'edificio è due falde con manto di copertura in tegole curve rosse. Il fabbricato risulta collegato alle reti elettrica, idrica, fognaria e del metano. Essendo disabitato, al momento non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 26/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FORNI Antonio	30/09/2002	63624	23549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	11/10/2002	9998	8190

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2007 al 26/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FORNI Antonio	26/11/2007	89208	38806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	30/11/2007	11337	7367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2007 al 18/09/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FORNI Antonio	26/11/2007	89208	38806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	30/11/2007	11338	7368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2008 al 20/07/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FORNI Antonio	18/09/2008	92167	41111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	23/09/2008	7821	5751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VERDE	20/07/2010	79999	4010

		Pierpaolo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	22/07/2010	5682	4226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RAPALLO	20/07/2010	362	

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.

PRECISAZIONI

> Con atto Notaio FORNI Antonio Rep. 63624/23549, del 30/09/2002, il Sig. **** Omissis ****, vendeva al Sig.ri **** Omissis **** (in ragione di 1/3 ciascuno), l'intero fabbricato in San Giorgio Canavese (TO), U.I.U. F. 8 N. 1144.

> Con atto Notaio FORNI Antonio Rep. 89208/38806, del 26/11/2007, il Sig. **** Omissis ****, cedeva tra l'altro, alle Sig.re **** Omissis **** (in ragione di 1/6 ciascuna), la propria quota di proprietà di 1/3, sull'U.I.U. in San Giorgio Canavese (TO) F. 8 N. 1144 sub. 2.

Le stesse diventavano quindi proprietarie di ½ ciascuna sull'immobile medesimo.

> Il predetto rogito Notaio FORNI Antonio Rep. 89208/38806, del 26/11/2007, trattava anche la divisione, con cui l'U.I.U. anzidetta F. 8 N. 1144 sub. 2 veniva assegnata alla Sig.ra **** Omissis ****.

E' importante precisare, come a seguito di errore nella nota di trascrizione della divisione di cui sopra, il Notaio FORNI Antonio, abbia presentato presso la Conservatoria di Ivrea, nota rettificativa trascritta il 17/09/2008 al n.ro 7707 Reg. Gen. e 5670 Reg. Part.

> Con atto Notaio FORNI Antonio Rep. 92167/41111, del 18/09/2008, la Sig.ra **** Omissis **** vendeva alla Soc. **** Omissis **** l'U.I.U. in San Giorgio Canavese (TO) F. 8 N. 1144 sub. 2.

> Con atto Notaio VERDE Pierpaolo Rep. 7999/4010, del 20/07/2010, la Soc. **** Omissis ****, vendeva all'esecutato l'U.I.U. in San Giorgio Canavese (TO) F. 8 N. 1144 sub. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a IVREA il 22/07/2010

Reg. gen. 5683 - Reg. part. 869

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio VERDE PIERPAOLO

Data: 20/07/2010

N° repertorio: 8000

N° raccolta: 4011

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a IVREA il 27/06/2024

Reg. gen. 5267 - Reg. part. 542

Quota: 1/1

Importo: € 139.376,28

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 69.688,14

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 25/06/2024

N° repertorio: 11556

N° raccolta: 11024

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a IVREA il 20/12/2024

Reg. gen. 10065 - Reg. part. 8338

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00. A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche. I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle cancellazioni medesime.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G.C. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, il fabbricato contenente l'alloggio de quo, ricade in area "REa6 - Aree a capacità insediativa esaurita" normate dall'art. 28

delle N.T.A. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. Per una più esauriente descrizione della zona, delle destinazioni e degli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, ed ai dettami generali dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Giorgio Canavese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di San Giorgio Canavese il 13/02/2025, e la sessione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del 26/03/2025, il 03/04/2025 il Comune anzidetto inviava tramite e-mail allo scrivente i titoli edilizi reperiti, con i relativi allegati, riguardanti la palazzina comprendente l'alloggio eseguito, e precisamente:

a) Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 2223 del 15/03/2003, per OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE".

I lavori de quo interessavano l'intero fabbricato.

b) Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 5674 del 29/07/2005, per VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. DEL 15/03/2003, per recupero sottotetto ai fini abitativi.

I lavori in variante, interessavano il piano secondo del fabbricato, per cui nel fascicolo è presente il Certificato di Agibilità (N. 7/2007 del 05/11/2007), relativo all'U.I.U. di tale piano.

c) Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 7745 del 20/09/2008 (D.I.A. 61/08) per RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO - LAVORI DI COMPLETAMENTO PORZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE.

I lavori di quest'ultima D.I.A., interessavano il piano terreno del fabbricato, per cui nel fascicolo è

Presente il Certificato di Agibilità (N. 2/2010 del 19/07/2010), unicamente relativo all'U.I.U. eseguita che insiste su tale piano.

La richiesta di agibilità anzidetta è corredata tra l'altro dell'Attestato di Prestazione Energetica (scaduto il 09/02/2020), in cui l'alloggio, veniva classificato in categoria "E"; altresì della Dichiarazione di Conformità degli impianti termoidraulico del 16/07/2010, ed elettrico del 30/06/2010 (vedi allegato 16).

ANALISI TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO

I titoli edilizi correlati all'alloggio de quo, sono le D.I.A. Prot. N. 2223 del 15/03/2003, ed in ultimo la D.I.A. Prot. N. 7745 del 20/09/2008 (D.I.A. 61/08), di cui ai soprastanti paragrafi a - c.

Dalla comparazione della planimetria allegata all'ultima D.I.A., con lo stato di fatto, si denotano leggeri scostamenti nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni, rientranti comunque nelle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

L'immobile seppur dotato di Agibilità, non rispetta i dettami del D.M. 05/07/1975, in quanto il disimpegno di collegamento tra soggiorno e servizio igienico è impropriamente adibito ad angolo cottura, ed altresì l'apertura tra il predetto locale ed il soggiorno è sprovvista dell'occorrente serramento.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER L'ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario, occorre spostare l'angolo cottura con le inerenti componentistica ed impiantistica, nell'adiacente locale soggiorno, e provvedere all'installazione di una porta tra il disimpegno ed il soggiorno, il tutto con un costo stimato in circa € 3.500,00, comprensivo degli oneri di legge.

Tale operazione potrebbe peraltro andare ad inficiare sulle certificazioni di conformità esistenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di c.a € 400,00 oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno
Alloggio comprendente soggiorno, camera, disimpegno (impropriamente adibito ad angolo cottura), servizio igienico e lavanderia al piano terreno, con ingressi da Via Giuseppe Garibaldi, e da Vicolo Berchiatti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1144, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.400,00
Ai fini conoscitivi si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), riporta per l'intero territorio di Colletterto Giacosa, senza distinzione di zona, relativamente ad immobili simili, i valori che seguono:
> Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale - min. € 420/mq e max. € 630/mq.
Valori reperiti da ricerca di mercato:
a) Dal "Borsino immobiliare"
> Abitazioni in stabili di 2° fascia
Valore minimo € 509/mq - Valore medio € 623/mq.
b) Operatori immobiliari locali interpellati, tra gli € 350/mq. e gli € 450/mq.
Tenuto conto di quanto sopra, della carenza di parcheggi nella zona, dell'attuale stallo del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile il valore unitario pari ad € 450,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno	72,00 mq	450,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 32.400,00
				Valore di stima:	€ 32.400,00

Valore di stima: € 32.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	3240,00	€
Oneri per regolarizzazione urbanistica ed adeguamento igienico-sanitario	3500,00	€

Valore finale di stima: € 25.660,00

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo in base riscontri telematici sui prezzi correnti nella zona per immobili consimili e da informazioni telefoniche assunte da operatori locali del settore immobiliare.

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.

Colleretto Castelnuovo, li 03/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE ATTUALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA E NOTA TRASCRIZIONE
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE FORMALITA'
- ✓ N° 8 Altri allegati - NOTE DI TRASCRIZIONE ATTI PROVENIENZA ANTE ATTO 2010
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - D.I.A. PROT. 2223/2003
- ✓ N° 11 Altri allegati - D.I.A. PROT. 5674/2005
- ✓ N° 12 Altri allegati - D.I.A. PROT. 7745/2008
- ✓ N° 13 Altri allegati - RELAZ. D.I.A. 7745/2008
- ✓ N° 14 Altri allegati - TAV. D.I.A. 7745/2008
- ✓ N° 15 Altri allegati - TAV. 1 D.I.A. 7745/2008
- ✓ N° 16 Altri allegati - FASCICOLO AGIBILITA'
- ✓ N° 17 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 18 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 19 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno
Alloggio comprendente soggiorno, camera, disimpegno (impropriamente adibito ad angolo cottura), servizio igienico e lavanderia al piano terreno, con ingressi da Via Giuseppe Garibaldi, e da Vicolo Berchiatti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1144, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G.C. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, il fabbricato contenente l'alloggio de quo, ricade in area "REa6 - Aree a capacità insediativa esaurita" normate dall'art. 28 delle N.T.A. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. Per una più esauriente descrizione della zona, delle destinazioni e degli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, ed ai dettami generali dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di San Giorgio Canavese.

Prezzo base d'asta: € 25.660,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.660,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Canavese (TO) - Via Giuseppe Garibaldi 2, piano Terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1144, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, e non necessita di lavori urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Alloggio comprendente soggiorno, camera, disimpegno (impropriamente adibito ad angolo cottura), servizio igienico e lavanderia al piano terreno, con ingressi da Via Giuseppe Garibaldi, e da Vicolo Berchiatti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a IVREA il 22/07/2010
Reg. gen. 5683 - Reg. part. 869
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio VERDE PIERPAOLO
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 8000
N° raccolta: 4011
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a IVREA il 27/06/2024
Reg. gen. 5267 - Reg. part. 542
Quota: 1/1
Importo: € 139.376,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.688,14
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 25/06/2024
N° repertorio: 11556
N° raccolta: 11024

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 20/12/2024
Reg. gen. 10065 - Reg. part. 8338
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****