

TRIBUNALE DI IVREA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olmo Paola Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intervenuto

****OMISSIS****

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI SITI IN PALAZZO CANAVESE (TO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNICO
FORMATO DA FABBRICATO RESIDENZIALE E DEPOSITO

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Ivrea
Nota del:	05/04/2024
Numeri:	gen. 2685/part.2249

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Unità immobiliari site Palazzo Canavese (TO): 1) fabbricato residenziale sito in via del Castello n. 8 e locale di deposito sito in via del Castello n. 10					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	10	204	2	A/3	2	272,69
	graffato	350	1			
	graffato	205				
Bene n° 2	10	204	1	C/2	U	47,10
VALORE DI MERCATO	€ 60.650,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 47.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentaz. ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono (servitù pag. 11)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita, mentre altre saranno a carico dell'aggiudicatario (precedenti pignoramenti)
Stato di occupazione:	Immobile occupato dai debitori e dalla propria famiglia

NOTE:

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo La scrivente ha reperito come da mandato ricevuto l'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dal quale risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ivrea in data 02/07/2014 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 25/03/2014 dai coniugi suddetti.	
Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canave La scrivente ha reperito come da mandato ricevuto l'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dal quale risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ivrea in data 02/07/2014 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 25/03/2014 dai coniugi suddetti.	
se (TO) - Via del Castello n° 8.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.500,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8.....	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	28

All'udienza del 27/05/2024, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 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 Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da due distinti corpi di fabbrica individuati nella presente relazione come Bene n. 1 l'edificio principale ad uso abitativo posto a nord con cantina dislocata in edificio poco discosto e Bene n. 2 la porzione accessoria posta a sud.

Il Bene n. 1 è di fatto composto da un vecchio fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto con altezze esigue ed accessibile solo tramite botola. Compresa nella unità immobiliare vi è inoltre una cantina pertinenziale collocata al piano interrato di un altro antico edificio, posto nelle immediate vicinanze e di cui fa parte anche il Bene n. 2. Quest'ultimo è costituito da un locale originariamente destinato ad uso deposito, impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina (soprastante alla cantina sopraccitata), con porzione di corte esclusiva di 33 mq. In sostanza allo stato attuale l'edificio principale è stato destinato esclusivamente a camere da letto, servizi e disimpegni, mentre il vano accessorio (deposito) è stato trasformato in cucina. Nonostante i fabbricati siano molto vicini tra loro, occorre comunque percorrere un tratto all'aperto per recarsi da un edificio all'altro. Per quanto riguarda il locale accessorio si ritiene che potrebbe conseguire l'utilizzo a tavernetta, ma data la sua dislocazione dal resto della costruzione, non si può garantire il mantenimento della destinazione d'uso a cucina vera e propria. In tal caso dovrebbe necessariamente venire ricreato un locale cucina all'interno dell'edificio principale, come già era in passato.

Il fabbricato principale abitativo ha accesso diretto al P.T. dalla via del Castello e al P.1° tramite scala esterna posta sul mappale n. 206 del F. 10 (di terzi) con diritto di passaggio a proprio favore. E' possibile raggiungere l'U.I. anche tramite il cortile interno delimitato da cancellata. La cantina risulta dislocata, come già riferito, posta a sud entro altro edificio e si giunge ad essa tramite la scala esterna collocata nella corte che conduce al piano interrato.

L'edificio risulta così composto: al piano terreno due camere (ex cucina e soggiorno), bagno e disimpegno; al piano primo due camere, bagno, disimpegno e balcone; al piano interrato un locale ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Si accese al bene dalla via del Castello, transitando sulla porzione di corte esclusiva. Detto bene, come sopra riferito, è costituito da un locale posto al P.T. (soprastante alla cantina facente parte del Bene n.1) originariamente destinato ad uso deposito, poi impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina, con antistante porzione di corte esclusiva di 33 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

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 PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

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

- ****omissis****(Proprietà 1/2)
****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
****omissis****

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

- ****omissis****(Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati in data 27/02/1998 acquistavano il bene in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La scrivente ha reperito l'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dal quale risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ivrea in data 02/07/2014 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 25/03/2014 dai coniugi suddetti.

Da tale documento la debitrice risulta essere ****omissis**** ****omissis****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

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

- ****omissis****(Proprietà 1/2)
****omissis****
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
****omissis****

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

- ****omissis****(Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati in data 27/02/1998 acquistavano il bene in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La scrivente ha reperito l'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dal quale risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ivrea in data 02/07/2014 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 25/03/2014 dai coniugi suddetti.

Da tale documento la debitrice risulta essere ****omissis**** ****omissis****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Il bene confina al C.T. con: Via del Castello, mappali nn. 203-204-207-206, tutti del Fg. 10.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Il bene confina al C.T. con: Via del Castello, mappali nn. 203-700-190-207-205, tutti del Fg. 10.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	P.T.
Abitazione	40,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,75 m	1°
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1°
Cantina	21,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali e con misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	24,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	3,15 m	P.T
Cortile	33,00 mq	33,00 mq	0,18	6,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali e con alcune misurazioni effettuate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Il bene in oggetto con COSTITUZIONE del 11/11/1988 in atti dal 06/09/1990 n.65/98 (n. 7817/1988) era individuato al C.F. come: "Foglio 10 n. 350 sub. 1 e n. 205 graffiati, VIA DEL CASTELLO, Piano T - 1". Seguiva VARIAZIONE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 per ACCORPORO DI PORZIONE EX RURALE (n. C00172.1/ 1998) con la quale il bene assumeva i dati catastali che seguono: "F. 10 n. 350

sub. 1, 205, 204 sub. 2 tutti graffati tra loro, A/3 2 6 vani Euro 272,69, VIA DEL CASTELLO n. 8 Piano S1-T - 1"; infine con una ulteriore modifica per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene assume gli attuali dati catastali: "Foglio 10 n. 204 sub. 2, n. 350 sub. 1, n. 205 tutti graffati tra loro, A/3, classe 2, vani 6, Totale: 123 m², Totale escluse aree scoperte 123 m², Euro 272,69 VIA DEL CASTELLO n. 8, piano S1-T -1" il tutto correttamente in ditta a: " 1) ****omissis****omissis****, 2) ****omissis** **omissis**"**.

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dalla data del 11/11/1988 fino al 20/01/1998 e fino al 27/02/1998

1) ****omissis**** - Proprietà 1000/1000

- dalla data del 27/02/1998

1) ****omissis****omissis****

2) ****omissis** **omissis****- Proprietà 1/2.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Il bene in oggetto con COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. L00310.1/1998) veniva individuato al C.F. con gli attuali dati ovvero come: "Foglio 10 n. 204 sub. 2, C/2, classe U, 24 m² Euro 47,10, VIA DEL CASTELLO n. 10 Piano T", correttamente in ditta a: " 1) ****omissis****omissis**** - Proprieta' 1/2, 2) ****omissis** **omissis****- Proprieta' 1/2 ".

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dalla data del 27/01/1998 e fino al 27/02/1998

1) ****omissis****- Proprieta'

- dalla data del 27/02/1998

1) ****omissis****omissis**** - Proprieta' 1/2

2) ****omissis** **omissis****- Proprieta' 1/2.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	204	2		A3	2	6	123 mq	272,69 €	S1-T-1°	350 sub.1 e 205

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 204 sub.2, 350 sub.1 e 205 graffati, A/3, cl. 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 272,69 euro, Via del Castello n. 8, Piano S1-T-1", correttamente in ditta a "1) ****omissis****omissis**** - Proprieta' 1/2; 2) ****omissis** **omissis**"**.

I dati catastali sopra riportati sono stati correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale che per tale motivazione dovrà essere aggiornata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	204	1		C2	U	24		47,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. come segue: "F. 10 n. 204 sub. 1, C/2, cl. U, consistenza 24 mq, superficie catastale 39 mq, rendita 47,10 euro, Via del Castello n.10, Piano T", correttamente in ditta a "1) ****omissis****omissis**** - Proprietà 1/2; 2) ****omissis** **omissis****".

I dati catastali sopra riportati sono stati correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale che per tale motivazione dovrà essere aggiornata.

Il bene al C.T. insiste sulla particella n. 204 del F. 10.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8**

Lo stato conservativo del bene si presenta mediocre.

Il balcone posto lungo la via, così come il tetto di copertura dovranno essere ripristinati, anche per salvaguardare l'incolumità delle persone.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Lo stato conservativo del bene si presenta discreto.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8**

Una porzione della U.I. in oggetto, specificatamente la cantina, fa parte di un edificio che comprende anche un'unità abitativa di proprietà di terzi, per cui sono presenti parti comuni come stabilite per legge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Il deposito fa parte di un edificio che comprende anche un'unità abitativa di proprietà di terzi, per cui sono presenti parti comuni come stabilite per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Si riporta quanto desunto dall'atto notarile di provenienza agli esecutati rogito Notaio Pierluigi Cignetti del 27/02/1998: "... quanto compravenduto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni e diritti inerenti...".

Il fabbricato principale abitativo ha accesso al P.1° tramite scala esterna posta sul mappale C.T. n. 206 del F. 10 con diritto di passaggio a proprio favore. Invece su una porzione della particella C.T. n. 350 (in oggetto) è presente scala esterna per l'accesso ad una cantina interrata di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il mappale n. 204 per il primo tratto non presenta recinzione e si configura come un passaggio posto tra due edifici, mentre in prosecuzione della linea sud del mappale n. 205 sono stati apposti sia una cancellata metallica che dà accesso alla porzione di corte esclusiva in trattazione, che un cancelletto pedonale che immette direttamente in una scala esterna ben delimitata dal cancelletto medesimo e da un parapetto; detta scala conduce all'abitazione posta al piano primo di proprietà di terzi (non oggetto della presente procedura esecutiva).

Nella porzione di corte esclusiva dei debitori è anche necessario transitare per accedere alla scala che porta alla cantina posta al piano interrato, censita unitamente alla unità abitativa principale degli esecutati, ma essendo ormai tutto compreso nella stessa proprietà dei debitori, ciò non si configura più come una servitù di passaggio.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento delle unità immobiliari sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, inerenti e spettanti in base alla legge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Si richiama quanto indicato al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali del fabbricato

Esposizione e prospicienza: l'edificio è a due piani oltre al sottotetto con altezze esigue, libero sul fronte nord ed est, parzialmente sul lato sud e in aderenza ad altri fabbricati sul lato rimanente

Copertura: il tetto è a padiglione con struttura lignea e copertura in tegole laterizie (coppi), in cattivo stato

Strutture in elevazione: vecchie murature portanti in mattoni e pietre

Involucro esterno: pareti intonacate e tinteggiate

Orizzontamenti: al P.T. è presente sia una volta in laterizio che solaio piano misto in latero-cemento e putrelle in ferro, al P.1° solai piani misti in laterizi e putrelle in ferro

Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate di colore pesca scuro, da ripristinare in quanto ammalorate

Serramenti esterni: sono di varia tipologia ed epoca, alcuni più datati in legno e vetro singolo, altri più recenti in pvc di colore bianco con doppi vetri, tutti dotati di scuri in legno, ad eccezione della porta del bagno in ferro e vetri posta sul retro

Balcone e parapetti: balcone in parte formato da solaio pieno in c.a., in parte da soletta sostenuta da moggioni in c.a.; è pavimentato con piastrelle rosse in grès e dotato di ringhiera in ferro a disegno semplice verniciata

Scala esterna: la scala esterna che conduce dal piano strada ai locali del piano primo in oggetto insiste su proprietà di terzi, ha gradini in cemento e finitura in pietra con parapetto metallico a disegno semplice verniciato; l'altra scala esterna che conduce dal piano strada ad un locale di proprietà di terzi posto nell'interrato, insiste invece sulla proprietà in trattazione.

Appartamento posto al piano terreno e primo

Finiture civili: medie e/o mediocri

Porte interne: le porte interne sono varie, alcune datate realizzate in legno e vetri o del tutto mancanti (due al P.T.); quelle al P.1° sono recenti in laminato plastico

Pareti: intonacate al civile e variamente tinteggiate e/o perlineate

Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati, da ripristinare (in particolare quelli al P.1° denotano vistose macchie dovute ad infiltrazioni di acqua)

Scala interna: la scala è di piccole dimensioni e del tipo "a chiocciola" con struttura e parapetto metallico a disegno semplice, di colore nero; è inoltre presente una botola accessibile con scala a pioli per accesso al sottotetto

Pavimentazioni interne: in ceramica di varia tipologia ed epoca;

Servizi igienici: quello al PT. presenta pavimentazioni e rivestimento in piastrelle di ceramica abbastanza recenti ed è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipologia corrente (lavandino, tazza w.c. e doccia), anche quello al P.1° presenta pavimentazioni e rivestimento in piastrelle di ceramica abbastanza recenti ed è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipologia corrente (lavandino, tazza w.c. e vasca da bagno)

Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia

Impianto termico: impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio o ghisa alimentati a metano, oltre a stufa a pellet collocata al P.T., nel disimpegno

Impianto idrico: presente

Atri impianti: è inoltre presente l'impianto idrosanitario

Allacciamenti: idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti.

Cantina posta al piano seminterrato di altro edificio (meglio descritto al punto seguente)

Involucro esterno: pareti in muratura piena con vecchio intonaco

Scala esterna: la scala esterna conduce dal piano cortile all'interrato, ha gradini in cemento e parapetto in c.a. e in mattoni a vista

Orizzontamenti: al P.T. è presente una vecchia volta a botte in laterizi

Pareti e soffitti: intonaco vecchio grezzo

Pavimentazioni: in battuto in cls

Aperture: porta in legno vetusta ed ammalorata; la finestra risulta priva di serramento ed è solo dotata di grata metallica

Impianti: presente impianto elettrico (da verificare il funzionamento).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali del fabbricato (comprendente altra U.I. al piano primo non oggetto della presente procedura e la cantina descritta al punto precedente)

Esposizione e prospicienza: l'edificio che comprende il locale in trattazione è a due piani, oltre al piano interrato, risulta libero sul fronte nord, parzialmente su quello a ovest ed è in aderenza ad altri fabbricati sui rimanenti lati

Copertura: il tetto è inclinato, a due falde, con struttura lignea e copertura in tegole laterizie (coppi)

Strutture in elevazione: muratura piena in pietra e mattoni

Orizzontamenti: al P.T. è presente una volta antica e bella del tipo a padiglione in laterizi a vista

Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco

Balcone e parapetti: non di proprietà

Scala esterna: la scala esterna che conduce dal cortile al piano primo è di proprietà di terzi; l'altra scala esterna che conduce dal piano cortile all'interrato è già stata descritta unitamente alla cantina in quanto conduce ad essa.

Deposito al piano terreno (attualmente tavernetta/cucina)

Involucro esterno: pareti in muratura piena intonacate

Pareti e soffitti: intonaco tinteggiato a civile

Serramenti esterni: portoncino in legno tamburato con spioncino; le finestre sono in legno con doppi vetri e dotate di grate metalliche; due ulteriori aperture sono state chiuse esclusivamente dall'interno e presentano serramenti molto datati

Pavimentazioni interne: in ceramica

Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia

Impianto termico: non presente impianto, si sopperisce con stufa a pellet

Impianto idrico: presente

Allacciamenti: idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.

Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti.

Cortile (porzione esclusiva): presenta pavimentazione a mosaico di pietra; il cancello di accesso è ad un'anta, realizzato in ferro a barre dritte terminanti con punta a lancia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Il bene viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Il bene viene utilizzato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

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.

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di atto di compravendita rogito Notaio CIGNETTI Pierluigi di Ivrea, in data 27/02/1998, repertorio n. 127151 raccolta n. 17167, registrato a Ivrea il 13/03/1998 al n. 733, composto di due vendite e precisamente:

- la prima vendita dalla sig.ra ****omissis****, trascritta ad Ivrea il 06/03/1998 al n. 1232 del Reg. Part. e n. 1463 del Reg. Gen.;
- la seconda vendita dalla sig.ra ****omissis****, trascritta ad Ivrea il 06/03/1998 al n. 1233 del Reg. Part. e n. 1464 del Reg. Gen..

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

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.

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di atto di compravendita rogito Notaio CIGNETTI Pierluigi di Ivrea, in data 27/02/1998, repertorio n. 127151 raccolta n. 17167, registrato a Ivrea il 13/03/1998 al n. 733, composto di due vendite e precisamente:

- la prima vendita dalla sig.ra ****omissis****, trascritta ad Ivrea il 06/03/1998 al n. 1232 del Reg. Part. e n. 1463 del Reg. Gen.;
- la seconda vendita dalla sig.ra ****omissis****, trascritta ad Ivrea il 06/03/1998 al n. 1233 del Reg. Part. e n. 1464 del Reg. Gen..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - atto amministrativo
Iscritta a Ivrea il 29/03/2007
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 660
Quota: proprietà 1/2
Importo: ****omissis****

A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2
Capitale: ****omissis****
Rogante: ****OMISSIS****
Data: 19/03/2007
N° repertorio: 107592
N° raccolta: 110
Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Ivrea il 12/02/2018
Reg. gen. 1104 - Reg. part. 96
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Cignetti Pierluigi
Data: 27/02/1998
N° repertorio: 127152
Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 16/12/2008
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 7984
Quota: Proprietà 1/2
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
Il Tribunale di Ivrea riferisce quanto segue: "*Sulla base degli atti di pignoramento risultano iscritte a ruolo procedure esecutive immobiliari ai n.rge 161/2008, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, estinto in data 08/04/2016 e rge 1/2010, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, e riunito al precedente in data 18/05/2011*".
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/02/2010
Reg. gen. 762 - Reg. part. 543
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
Il Tribunale di Ivrea riferisce quanto segue: "*Sulla base degli atti di pignoramento risultano iscritte a ruolo procedure esecutive immobiliari ai n.rge 161/2008, assegnata al G.E. dott.sa*

Frojo, estinto in data 08/04/2016 e rge 1/2010, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, e riunito al precedente in data 18/05/2011".

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/04/2024

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 2249

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis**** proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2

Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria sia pari ad € 35,00, quello inerente all'ipoteca legale andrà calcolato sul valore dell'ipoteca/di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore con un minimo di € 200,00 per l'imposta ipotecaria, oltre a €. 35,00 per la tassa ipotecaria e €. 59,00 per l'imposta di bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa ai pignoramenti è di € 294,00 ciascuno, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate delle stesse.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 24/07/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

Si precisa che in data 08/04/2016 il G.E. dott.sa Stefania Frojo ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 16/12/2008 ai nn.10830/7984 e la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 05/02/2010 ai nn. 762/543.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - atto amministrativo

Iscritta a Ivrea il 29/03/2007

Reg. gen. 3020 - Reg. part. 660

Quota: proprietà 1/2

Importo: ****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis**** proprietà 1/2

Capitale: ****omissis****

Rogante: ****OMISSIS****

Data: 19/03/2007

N° repertorio: 107592

N° raccolta: 110

Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Ivrea il 12/02/2018
Reg. gen. 1104 - Reg. part. 96
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Cignetti Pierluigi
Data: 27/02/1998
N° repertorio: 127152
Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 16/12/2008
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 7984
Quota: Proprietà 1/2
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
Il Tribunale di Ivrea riferisce quanto segue: " Sulla base degli atti di pignoramento risultano iscritte a ruolo procedure esecutive immobiliari ai n.rge 161/2008, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, estinto in data 08/04/2016 e rge 1/2010, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, e riunito al precedente in data 18/05/2011".
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/02/2010
Reg. gen. 762 - Reg. part. 543
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
Il Tribunale di Ivrea riferisce quanto segue: " Sulla base degli atti di pignoramento risultano iscritte a ruolo procedure esecutive immobiliari ai n.rge 161/2008, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, estinto in data 08/04/2016 e rge 1/2010, assegnata al G.E. dott.sa Frojo, e riunito al precedente in data 18/05/2011".
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/04/2024
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 2249
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****, ****omissis****
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione dell'ipoteca volontaria sia pari ad € 35,00, quello inerente all'ipoteca legale andrà calcolato sul valore dell'ipoteca/di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore con un minimo di € 200,00 per l'imposta ipotecaria, oltre a €. 35,00 per la tassa ipotecaria e €. 59,00 per l'imposta di bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa ai pignoramenti è di € 294,00 ciascuno, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate delle stesse.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 24/07/2024 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

Si precisa che in data 08/04/2016 il G.E. dott.sa Stefania Frojo ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 16/12/2008 ai nn.10830/7984 e la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 05/02/2010 ai nn. 762/543.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione ricadono in area normativa "RR.0 - Area Residenziale di Recupero - Centro storico", in base alle risultanze del P.R.G.C. vigente del Comune di Palazzo Canavese. Le aree così individuate sono parte del territorio comunale caratterizzate da un impianto di importante interesse storico ed ambientale, secondo l'art. 24 della L.R. n. 56/1977 (vincolo storico artistico).

In tali zone, per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo.

I beni ricadono inoltre in Classe geologica - classe I.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

Si demanda a tutto quanto sopra indicato al punto precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8**

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

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla scrivente da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Canavese si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

Bene n° 1

1) **Autorizzazione Edilizia del 10/09/79** rilasciata a ****omissis**** per "Opere di riparazione del tetto";

2) **Concessione Edilizia n. 9/80 del 09/06/1980** rilasciata a ****omissis**** per opere di "Sistemazione e ristrutturazione fabbricato civile abitazione", con inizio lavori datato 31/07/1980 e fine lavori del 20/12/1982;

3) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 3/98 del 26/02/1998** (Legge n. 47/85) rilasciata a ****omissis**** per opere di "Civilizzazione parziale del piano primo del fabbricato residenziale". Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità inerente al bene in trattazione.

Bene n° 2

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Canavese si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti il bene.

Inoltre, in una porzione della corte ad uso esclusivo, in adiacenza al fabbricato residenziale descritto al punto precedente, è stato edificato abusivamente un locale esterno (circa 13 mq lordi) per il quale non vi è la possibilità di ottenere concessione in sanatoria e che pertanto dovrà essere demolito.

Di tale situazione si terrà conto per la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

* * * * *

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, dei quali brevemente si individuano i principali rilevati.

Bene n° 1

Per quanto riguarda l'abitazione è emerso che: al piano terra è stata realizzata una porta nella muratura perimetrale a nord del bagno ed alcuni gradini, per la diretta comunicazione con il locale esterno creato abusivamente e da questo alla corte esclusiva (porzione del mappale 204); nel piccolo disimpegno è stata collocata una scala a chiocciola metallica di collegamento al piano superiore (anche se va detto che tale scala al P.1° era stata condonata); nel locale soggiorno (ora adibito a camera da letto) è stato creato un piccolo muretto basso in mattoni; il locale cucina è ora adibito anch'esso a camera da letto, e sono state modificate le tramezzature tra detto locale ed il piccolo disimpegno, inoltre sono stati sostituiti i vecchi serramenti con altri in pvc di colore bianco (non consentiti nella zona in cui è collocato il bene) ed è stata chiusa con tamponamento in mattoni la porta posta sul prospetto est. Al piano primo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria quali rifacimento servizio igienico, rifacimento pavimentazioni, sostituzione porte interne. Nella camera posta a est sono stati sostituiti i vecchi serramenti con altri in pvc di colore bianco (non consentiti nella zona in cui è collocato il bene). E' stato inoltre demolito il piccolo wc esterno che era collocato sul balcone. Vi sono inoltre discordanze generiche in riferimento agli elaborati grafici comunali, sia nelle misure che nella raffigurazione del bene, dovute perlopiù a imprecisioni varie.

Bene n° 2

Per quanto riguarda il locale deposito si ribadisce che non sia stata reperita alcuna pratica edilizia. In tale caso, per determinare lo stato legittimo dello stesso, si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame presenta discordanze rispetto allo stato di fatto. Innanzitutto si evidenzia che allo stato attuale detto locale è stato adibito a cucina, essendo stata smantellata quella preesistente posta nel fabbricato principale ora utilizzata a camera da letto, e non è stato richiesto il necessario cambio d'uso. Non si esclude che potrebbe venire concesso essendo ivi presenti le necessarie altezze e i rapporti aeroilluminanti, ma si ipotizza più prudentemente che il locale potrebbe venire piuttosto autorizzato come tavernetta, a seguito di idonea pratica di sanatoria e con pagamento degli oneri comunali (in misura doppia). Sono state chiuse, solo dall'interno, due aperture poste nella facciata ad ovest (una porta ed una finestra), ma anche in tale modo è comunque rispettata la superficie aeroilluminante del locale. Anche per tale U.I. vi sono discordanze generiche nelle misure e nella raffigurazione del bene, dovute perlopiù a imprecisioni varie.

Si evidenzia a tale proposito ed in via generale, che per la perfetta individuazione di tutte le tolleranze/difformità dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica di ogni bene compiendo tutte le verifiche, sovrapposizioni tra gli elaborati grafici dei vari progetti, computi e valutazioni del caso. Fatto salvo quanto sopra fino ad ora riferito circa le difformità non regolarizzabili (locale esterno ed eventualmente il cambio d'uso da deposito a cucina), le altre opere difformi sono sanabili mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis e/o 37 del T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica anche delle tolleranze di legge di cui all'art. 34-bis e del D.G.R. 14/01/2022 e fatto salvo tutto quanto indicato nella recentissima L. 105/2024, che per tale motivo richiede necessari ed ulteriori approfondimenti.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto ciò si ipotizza una riduzione pari al 10% circa del valore dei beni stimati, anche in considerazione dell'ulteriore abbattimento forfettario del 10% che verrà operato. Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 1000,00.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

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

Si demanda a tutto quanto sopra indicato al punto precedente circa la regolarità edilizia del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (come deposito non è richiesto)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

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

FORMAZIONE LOTTO UNICO

E' stato costituito un LOTTO UNICO, così come peraltro a suo tempo era pervenuto ai debitori.

Il Lotto Unico verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da due distinti corpi di fabbrica individuati nella presente relazione come Bene n. 1 l'edificio principale ad uso abitativo posto a nord con cantina dislocata in edificio poco discosto e Bene n. 2 la porzione accessoria posta a sud. Il Bene n. 1 è di fatto composto da un vecchio fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto con altezze esigue ed accessibile solo tramite botola. Compresa nella unità immobiliare vi è inoltre una cantina pertinenziale collocata al piano interrato di un altro antico edificio, posto nelle immediate vicinanze, e di cui fa parte anche il Bene n. 2. Quest'ultimo è costituito da un locale originariamente destinato ad uso deposito, impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina (soprastante alla cantina sopracitata), con porzione di corte esclusiva di 33 mq, oltre a parti comuni. In sostanza allo stato attuale l'edificio principale è stato destinato esclusivamente a camere da letto, servizi e disimpegni, mentre il vano accessorio (deposito) è stato trasformato in cucina. Nonostante i fabbricati siano molto vicini tra loro, occorre comunque percorrere un tratto all'aperto per recarsi da un edificio all'altro. Per quanto riguarda il locale accessorio si ritiene che potrebbe conseguire l'utilizzo a tavernetta, ma data la sua dislocazione dal resto della costruzione, non si può garantire il mantenimento della destinazione d'uso a cucina vera e propria. In tal caso dovrebbe necessariamente venire ricreato un locale cucina all'interno dell'edificio principale, come già era in passato.

Il fabbricato principale abitativo ha accesso diretto al P.T. direttamente dalla via del Castello e al P.1° tramite scala esterna posta sul mappale n. 206 del F. 10 con diritto di passaggio a proprio favore. E' possibile raggiungere l'U.I. anche tramite il cortile interno delimitato da cancellata. La cantina risulta dislocata, posta a sud entro altro edificio e si giunge ad essa tramite la scala esterna collocata nella corte e che conduce al piano interrato. L'edificio risulta così composto: al piano terreno due camere (ex cucina e soggiorno), bagno e disimpegno; al piano primo due camere, bagno, disimpegno e balcone; al piano seminterrato: un locale ad uso cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 350 sub.1 e 205

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

Valore di stima del bene: € 47.000,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10

Detto bene, come sopra riferito, è costituito da un locale posto al P.T. (soprastante alla cantina facente parte del Bene n.1) originariamente destinato ad uso deposito, poi impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina, con antistante porzione di corte esclusiva di 33 mq. Si accede al bene dalla via del Castello, transitando sulla porzione di corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 1, Categoria C2

STIMA

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti ed i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al secondo semestre 2023, attribuiscono alle abitazioni in Palazzo Canavese di tipo economico con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 360 e 540, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di 2° fascia (inferiore) un valore compreso tra €/mq 370 e 509.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), PIAZZA ADRIANO OLIVETTI 00008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 284 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 167,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 08/2020 al prezzo di 43.360,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), VIA XX SETTEMBRE 000018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 421 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 150,06 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), VIA CARLO ALBERTO 000038, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 375 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 326,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), VIA CARLO ALBERTO 00018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 112 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 149,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale C07 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), VIA ASILO 00021, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 672 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 178,12 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di Palazzo Canavese (TO), VIA ASILO 00025, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 673 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 215,88 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	04/2024	08/2020	05/2022	10/2023	10/2022	10/2022
Prezzo PRZ (€)	69.000,00	43.360,00	95.000,00	60.000,00	70.000,00	55.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	167,45	150,06	326,00	149,75	178,12	215,88

pMED (€/mq)	412,06	288,95	291,41	400,67	392,99	254,77
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 330,48$$

Arrotondabile ad € 350,00

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell’oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva, l’incidenza delle parti comuni, la mancanza di autorimessa e quant’altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame il seguenti valori: **€/mq 370,00** per l’abitazione, **€/mq 350,00** per il deposito (tavernetta/cucina).

QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Fabbricato civile Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8	127,00 mq	370,00 €/mq	€ 46.990,00	100,00%	€ 47.000,00
Bene N° 2 - Deposito Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10	39,00 mq	350,00 €/mq	€ 13.650,00	100,00%	€ 13.650,00
Valore di stima:					€ 60.650,00

Valore di stima: € 60.650,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
--------------------------------	---------------	-------------

Oneri di regolarizzazione urbanistica e servitù presenti	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 47.500,00

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.

Settimo Rottaro, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

Allegati alla presente relazione:

All. 01 - Estratto di mappa C.T. Palazzo Can.se F. 10 n. 204-350-205

All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F.

All. 03 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Palazzo Can.se F. 10 n. 204

All. 04 - Planimetria catastale Palazzo Can.se F. 10 n. 204 sub. 2, 350 sub.1 e 205 graffati

All. 05 - Planimetria catastale Palazzo Can.se F. 10 n. 204 sub. 1

All. 06 - Documentazione fotografica

All. 07 - Atto di provenienza agli esegutati

All. 08 - Elenco formalità in capo agli esegutati

All. 09 - Estratto dell'atto di matrimonio

All. 10 - Ricevute invio Relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8
I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da due distinti corpi di fabbrica individuati nella presente relazione come Bene n. 1 l'edificio principale ad uso abitativo posto a nord con cantina dislocata in edificio poco discosto e Bene n. 2 la porzione accessoria posta a sud.

Il Bene n. 1 è di fatto composto da un vecchio fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto con altezze esigue ed accessibile solo tramite botola. Compresa nella unità immobiliare vi è inoltre una cantina pertinenziale collocata al piano interrato di un altro antico edificio, posto nelle immediate vicinanze e di cui fa parte anche il Bene n. 2. Quest'ultimo è costituito da un locale originariamente destinato ad uso deposito, impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina (soprastante alla cantina sopraccitata), con porzione di corte esclusiva di 33 mq, oltre a parti comuni. In sostanza allo stato attuale l'edificio principale è stato destinato esclusivamente a camere da letto, servizi e disimpegni, mentre il vano accessorio (deposito) è stato trasformato in cucina. Nonostante i fabbricati siano molto vicini tra loro, occorre comunque percorrere un tratto all'aperto per recarsi da un edificio all'altro. Per quanto riguarda il locale accessorio si ritiene che potrebbe conseguire l'utilizzo a tavernetta, ma data la sua dislocazione dal resto della costruzione, non si può garantire il mantenimento della destinazione d'uso a cucina vera e propria. In tal caso dovrebbe necessariamente venire ricreato un locale cucina all'interno dell'edificio principale, come già era in passato.

Il fabbricato principale abitativo ha accesso diretto al P.T. dalla via del Castello e al P.1° tramite scala esterna posta sul mappale n. 206 del F. 10 (di terzi) con diritto di passaggio a proprio favore. E' possibile raggiungere l'U.I. anche tramite il cortile interno delimitato da cancellata. La cantina risulta dislocata, come già riferito, posta a sud entro altro edificio e si giunge ad essa tramite la scala esterna collocata nella corte che conduce al piano interrato.

L'edificio risulta così composto: al piano terreno due camere (ex cucina e soggiorno), bagno e disimpegno; al piano primo due camere, bagno, disimpegno e balcone; al piano interrato un locale ad uso cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 350 sub.1 e 205.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione ricadono in area normativa "RR.0 - Area Residenziale di Recupero - Centro storico", in base alle risultanze del P.R.G.C. vigente del Comune di Palazzo Canavese. Le aree così individuate sono parte del territorio comunale caratterizzate da un impianto di importante interesse storico ed ambientale, secondo l'art. 24 della L.R. n. 56/1977 (vincolo storico artistico). In tali zone, per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo. I beni ricadono inoltre in Classe geologica - classe I.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10
Detto bene, come sopra riferito, è costituito da un locale posto al P.T. (soprastante alla cantina facente parte del Bene n.1) originariamente destinato ad uso deposito, poi impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina, con antistante porzione di corte esclusiva di 33 mq. Si accede al bene dalla via del Castello, transitando sulla porzione di corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si demanda a tutto quanto sopra indicato al punto precedente.

Prezzo base d'asta: € 47.520,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.520,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 350 sub.1 e 205	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene si presenta mediocre. Il balcone posto lungo la via, così come il tetto di copertura dovranno essere ripristinati, anche per salvaguardare l'incolumità delle persone.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da due distinti corpi di fabbrica individuati nella presente relazione come Bene n. 1 l'edificio principale ad uso abitativo posto a nord con cantina dislocata in edificio poco discosto e Bene n. 2 la porzione accessoria posta a sud.</p> <p>Il Bene n. 1 è di fatto composto da un vecchio fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto con altezze esigue ed accessibile solo tramite botola. Compresa nella unità immobiliare vi è inoltre una cantina pertinenziale collocata al piano interrato di un altro antico edificio, posto nelle immediate vicinanze e di cui fa parte anche il Bene n. 2. Quest'ultimo è costituito da un locale originariamente destinato ad uso deposito, impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina (soprastante alla cantina sopraccitata), con porzione di corte esclusiva di 33 mq. In sostanza allo stato attuale l'edificio principale è stato destinato esclusivamente a camere da letto, servizi e disimpegni, mentre il vano accessorio (deposito) è stato trasformato in cucina. Nonostante i fabbricati siano molto vicini tra loro, occorre comunque percorrere un tratto all'aperto per recarsi da un edificio all'altro. Per quanto riguarda il locale accessorio si ritiene che potrebbe conseguire l'utilizzo a tavernetta, ma data la sua dislocazione dal resto della costruzione, non si può garantire il mantenimento della destinazione d'uso a cucina vera e propria. In tal caso dovrebbe necessariamente venire ricreato un locale cucina all'interno dell'edificio principale, come già era in passato.</p> <p>Il fabbricato principale abitativo ha accesso diretto al P.T. dalla via del Castello e al P.1° tramite scala esterna posta sul mappale n. 206 del F. 10 (di terzi) con diritto di passaggio a proprio favore. E' possibile raggiungere l'U.I. anche tramite il cortile interno delimitato da cancellata. La cantina risulta dislocata, come già riferito, posta a sud entro altro edificio e si giunge ad essa tramite la scala esterna collocata nella corte che conduce al piano interrato.</p> <p>L'edificio risulta così composto: <u>al piano terreno</u> due camere (ex cucina e soggiorno), bagno e disimpegno; <u>al piano primo</u> due camere, bagno, disimpegno e balcone; <u>al piano interrato</u> un locale ad uso cantina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Palazzo Canavese (TO) - Via del Castello n° 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 204, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene si presenta discreto.		
Descrizione:	Detto bene, come sopra riferito, è costituito da un locale posto al P.T. (soprastante alla cantina facente parte del Bene n.1) originariamente destinato ad uso deposito, poi impropriamente trasformato ed adibito a tavernetta/cucina, con antistante porzione di corte esclusiva di 33 mq. Si accede al bene dalla via del		

	Castello, transitando sulla porzione di corte esclusiva.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 8

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - atto amministrativo
Iscritto a Ivrea il 29/03/2007
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 660
Quota: proprietà 1/2
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis**** proprietà 1/2
Capitale: ****omissis****
Rogante: ****OMISSIS****
Data: 19/03/2007
N° repertorio: 107592
N° raccolta: 110
Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 12/02/2018
Reg. gen. 1104 - Reg. part. 96
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis**** proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Capitale: ****omissis****
Rogante: Notaio Cignetti Pierluigi
Data: 27/02/1998
N° repertorio: 127152
Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 05/04/2024
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 2249
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis**** proprietà 1/2, ****omissis**** proprietà 1/2
Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALAZZO CANAVESE (TO) - VIA DEL CASTELLO N° 10

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - atto amministrativo

Iscritto a Ivrea il 29/03/2007

Reg. gen. 3020 - Reg. part. 660

Quota: proprietà 1/2

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis** proprietà 1/2

Capitale: **omissis**

Rogante: **OMISSIS**

Data: 19/03/2007

N° repertorio: 107592

N° raccolta: 110

Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 12/02/2018

Reg. gen. 1104 - Reg. part. 96

Quota: Proprietà 1/1

Importo: **omissis**

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis** proprietà 1/2, **omissis** proprietà 1/2

Capitale: **omissis**

Rogante: Notaio Cignetti Pierluigi

Data: 27/02/1998

N° repertorio: 127152

Note: L'iscrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 05/04/2024

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 2249

Quota: Proprietà 1/1

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis** proprietà 1/2, **omissis** proprietà 1/2

Note: La trascrizione grava sulla particella F. 10 n. 204 sub.1 e sulle particelle F. 10 n. 204 sub. 2 - 350 sub. 1 e 205 (graffate).