

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: Trascritto a Ivrea (TO) il 18/04/2023 - Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2426

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1
Destinazione (residenziale)	Colleretto Castelnuovo (TO), Via Adolfo Ghella, 3, piano terreno, primo e seminterrato
Dati catastali	Fg. 14 Part. 283 Sub. 7 e Sub. 8

VALORE MERCATO	€ 97.128,48
75% del VALORE DI MERCATO (somma minima accettabile dal delegato alla vendita come da L. 132/2015)	€ 72.846,36

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

Note del CTU

--



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Olocco Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	14



Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 09/05/2023, il sottoscritto Arch. Olocco Guido, con studio in Via Italia , 53 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email guido.olocco@gmail.com, PEC guido.olocco@architettitorinopec.it, Tel. 011 8006952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Abitazione di tipo civile composta al piano terreno di ingresso, vano scala e deposito. Al piano primo (2° piano f.t.) si sviluppa l'appartamento composto da doppio accesso su vano scala e doppio affaccio. L'unità è composta da soggiorno, cucina, servizio igienico e 3 camere. Presenta inoltre un piccolo balconcino sul pianerottolo della scala privata al piano primo che si affaccia su Via Adolfo Ghella e un balcone lungo tutto lo sviluppo della facciata interna verso cortile, con vista sulla valle.

Completano la proprietà un cortile comune, un ripostiglio esterno al piano terreno e sul balcone posteriore al piano primo e un locale sottotetto al quale si accede tramite vano scala.

La proprietà è dotata inoltre di un'area esclusiva incolta che si estende oltre il cortile pavimentato, dalla quale si accede ad una piccola cantina con altezza 1,5 m.

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.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terreno dell'edificio con accesso diretto da via Ghella.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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)

Si rende noto che l'esecutato **** Omissis **** è deceduto in data 19 giugno 2014 come desumibile da certificato di morte allegato alla presente perizia. Si è fatta richiesta all'ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate in data 31/07/2023 tramite PEC del Certificato di Denuncia di Successione (allegato n.7), ma alla data del deposito della Perizia lo stesso non risulta ancora pervenuto allo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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)

Si rende noto che l'esecutato **** Omissis **** è deceduto in data 19 giugno 2014 come desumibile da certificato di morte allegato alla presente perizia. Si è fatta richiesta all'ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate in data 31/07/2023 tramite PEC del Certificato di Denuncia di Successione (allegato n.7), ma alla data del deposito della Perizia lo stesso non risulta ancora pervenuto allo scrivente.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

L'edificio confina a nord-est e a sud-ovest con altre proprietà, mentre l'affaccio nord-ovest è libero su Via A. Ghella e quello sud-est su cortile comune.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Il box confina a nord-est con l'androne comune che porta al cortile interno e a sud-ovest con altra proprietà. Mentre l'affaccio nord-ovest è libero su Via A. Ghella e quello sud-est su cortile comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,30 mq	205,70 mq	1	205,70 mq	3,20 m	1
Balcone scoperto	13,40 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	3,00 m	1
Cantina	6,60 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	1,50 m	S1
Area esclusiva - superficie scoperta (terreno)	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				229,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,28 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2001 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 8 Categoria A4 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 158,81 Piano S1 - T - 1
Dal 21/11/2001 al 15/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 8 Categoria A4 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 158,81 Piano S1 - T - 1
Dal 29/09/2010 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 8 Categoria A4 Cl.U, Cons. 7,5 vani Rendita € 158,81 Piano S1 - T - 1

Si sottolinea che il signor **** Omissis **** è deceduto il 14/06/2019, ma attualmente in archivio catastale il fabbricato risulta ancora di sua proprietà.

Si rende noto che nel 2001 il fabbricato è stato oggetto di variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FRAZIONAMENTO E FUSIONE. Tale frazionamento e fusione ha portato alla soppressione dei subalterni 1 e 6 e la costituzione dei subalterni attuali: sub.7 e sub.8



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2001 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 36,93 Piano T
Dal 21/11/2001 al 15/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 36,93 Piano T
Dal 29/09/2010 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 283, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 36,93 Piano T

Si sottolinea che il signor **** Omissis **** è deceduto il 14/06/2019, ma attualmente in archivio catastale il fabbricato risulta ancora di sua proprietà.

Si rende noto che nel 2001 il fabbricato è stato oggetto di variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FRAZIONAMENTO E FUSIONE. Tale frazionamento e fusione ha portato alla soppressione dei subalterni 1 e 6 e la costituzione dei subalterni attuali: sub.7 e sub.8

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3**

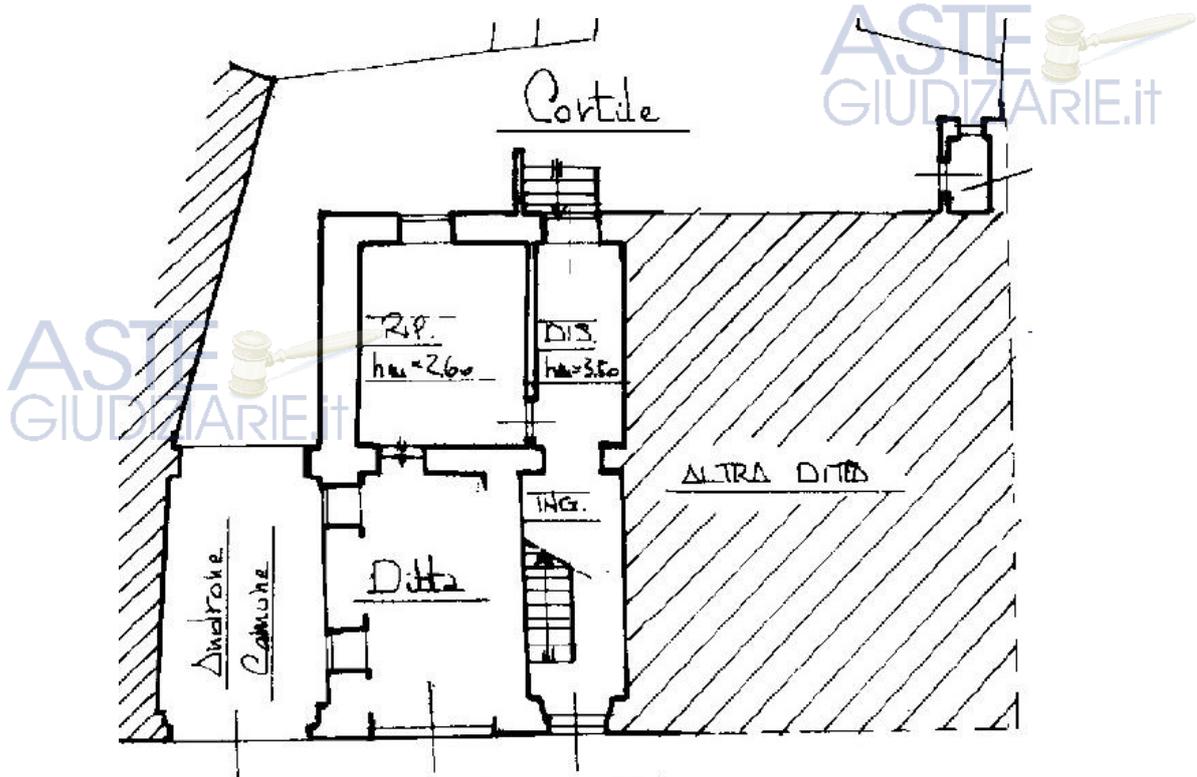
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	283	8		A4	U	7,5 vani		158,81 €	1	

Corrispondenza catastale

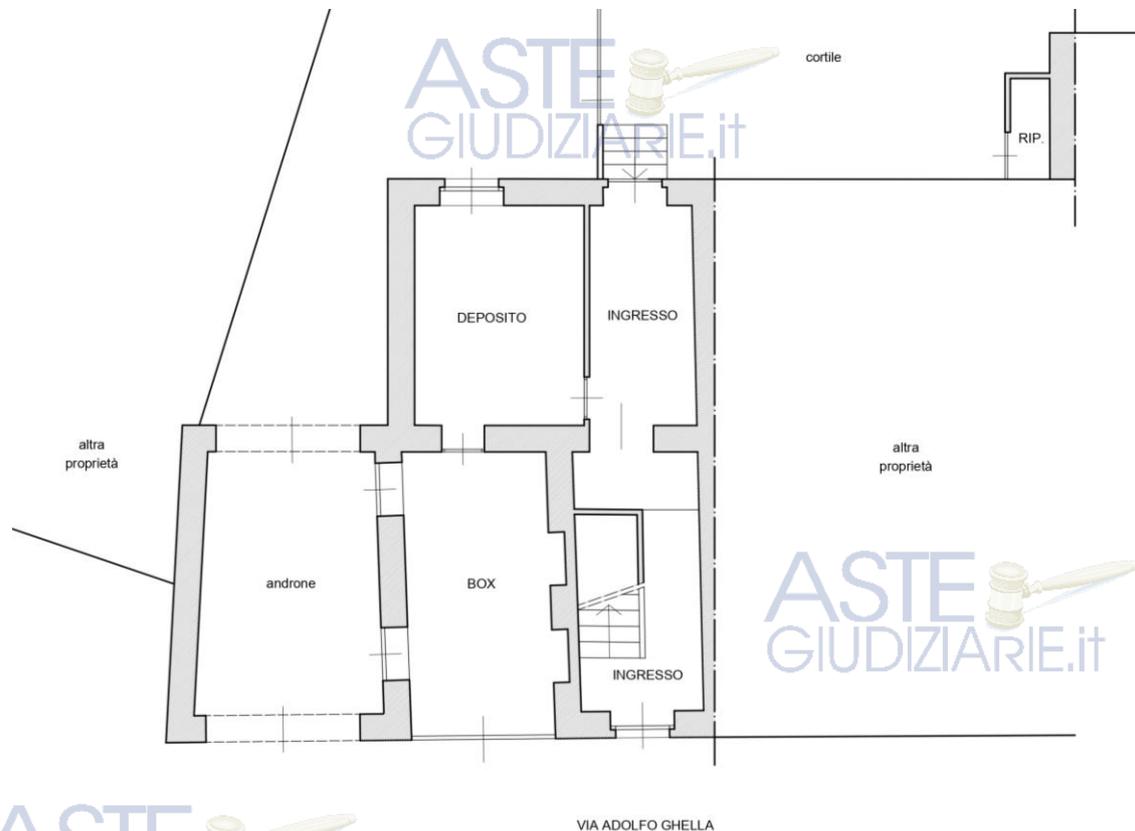
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La distribuzione interna dell'immobile è totalmente corrispondente allo stato rilevato. L'unica difformità si riscontra sull'esistenza di una ulteriore rampa di scale che dal piano primo porta nel locale sottotetto. Il locale

sottotetto non è un locale abitabile ed è privo dei requisiti per poterlo diventare.
 Si riporta, nell'elaborato grafico che segue, la comparazione tra planimetrie catastali e stato attuale rilevato.

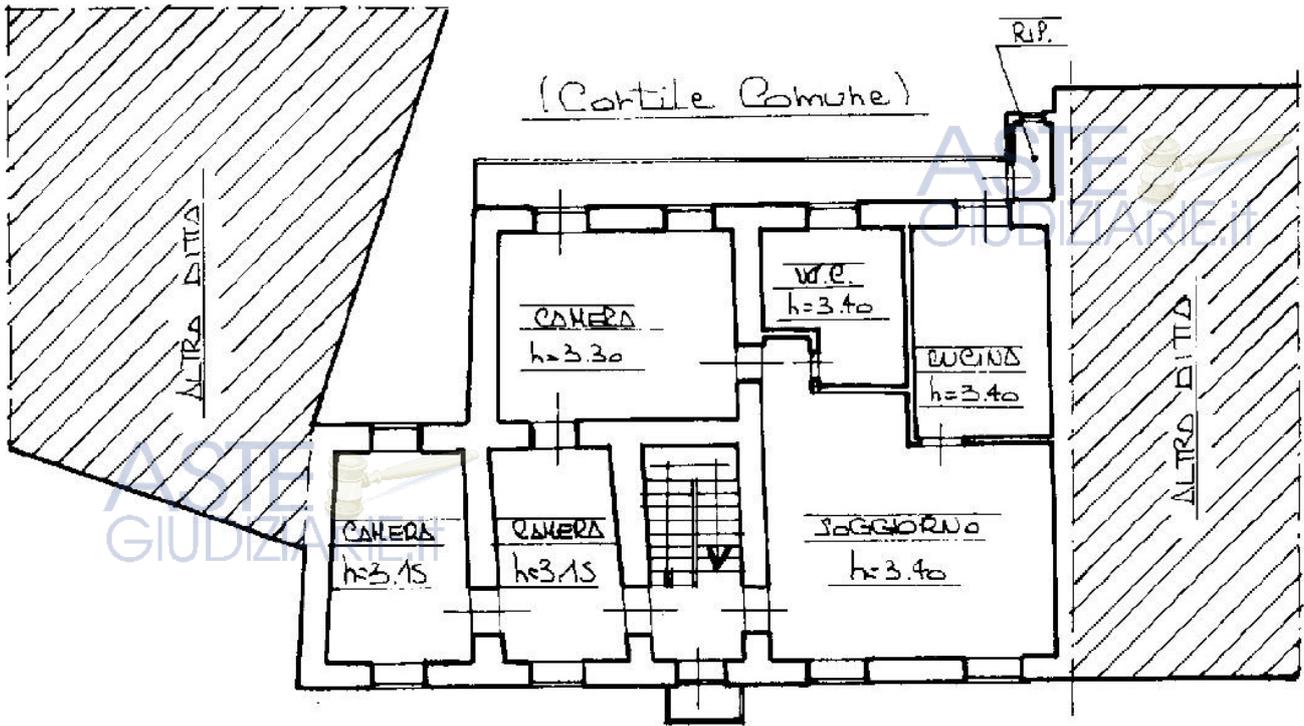


Planimetria catastale piano terreno sub. 8

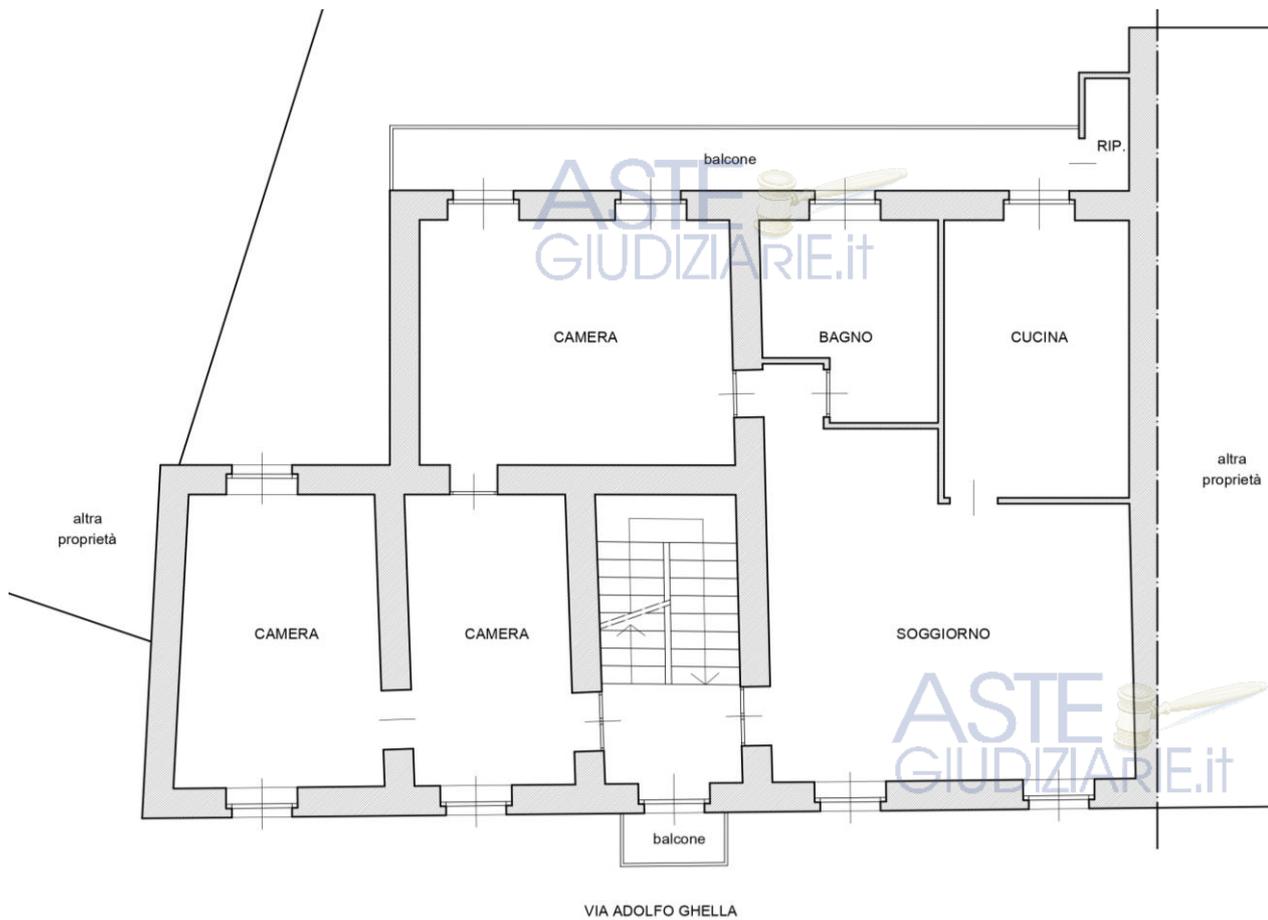


Rilevo stato attuale piano terreno sub. 7 e 8





Planimetria catastale piano primo sub. 8



Rilievo stato attuale piano primo sub. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



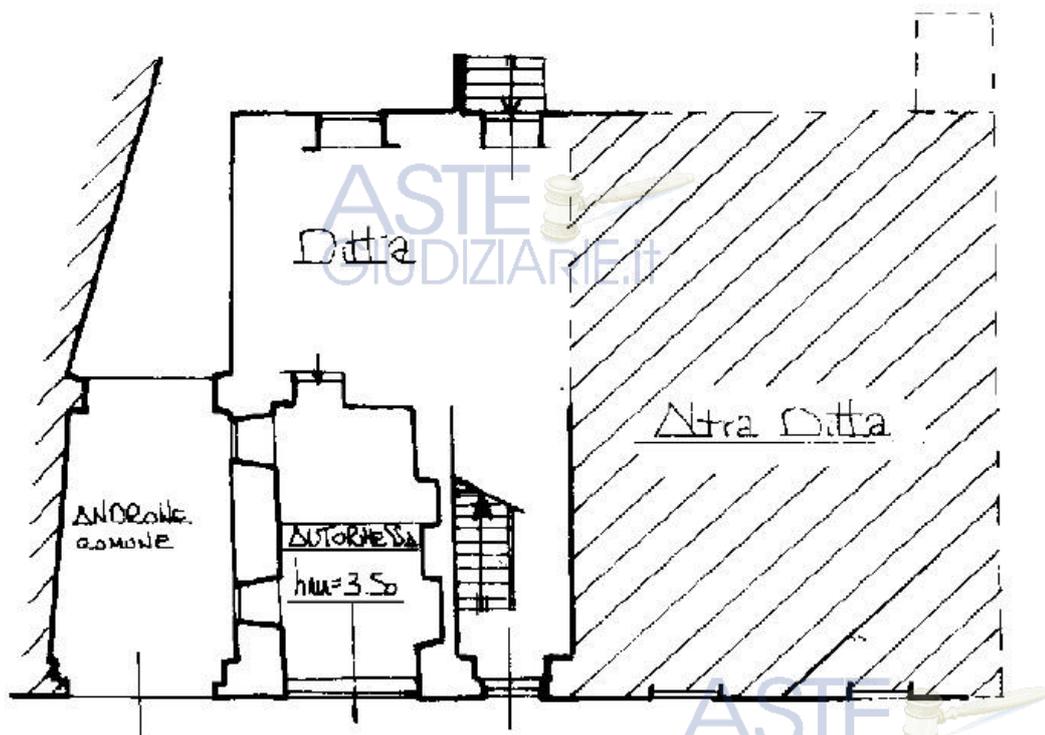
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	283	7		C6	2	13 mq	20 mq	36,93 €	T	

Corrispondenza catastale

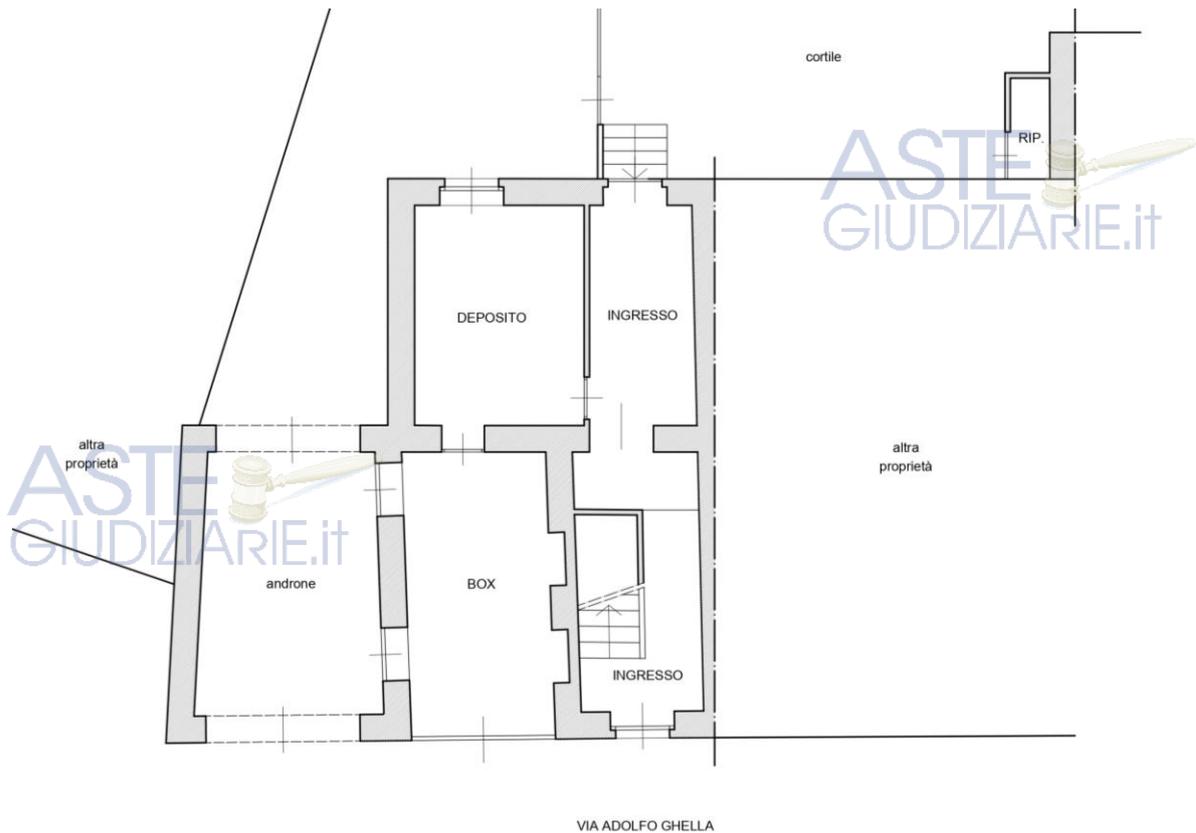
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dimensioni e forma del box sulla planimetria catastale sono totalmente corrispondenti allo stato rilevato, come riportato nell'elaborato grafico che segue.



Planimetria catastale piano terreno sub. 7





Rilievo stato attuale piano terreno sub. 7 e 8

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, antifurto e termico (la caldaia è situata nel ripostiglio esterno accessibile dal balcone lato cortile).

L'immobile risulta attualmente vuoto e abbandonato, tuttavia sono stati effettuati nel tempo degli interventi di manutenzione straordinaria.

Il bagno è stato oggetto di tale manutenzione così come gli infissi che sono stati sostituiti.

Il servizio igienico è privo di sanitari ma completo di tutta l'impiantistica idraulica ed elettrica.

Le finestre che si affacciano su strada sono dotate di scuri in legno originari, mentre quelle lato cortile sono dotate di persiane in PVC.

Il soggiorno è dotato di camino in muratura e di travi a vista sul soffitto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Il box è dotato di impianto elettrico.

Contestualmente alla trasformazione in box del locale, avvenuta nel 2001, è stata installato un sezionale elettrificato in alluminio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

La proprietà presenta delle parti comuni:

- cortile di accesso interno
- androne di accesso al cortile

Tali proprietà sono condivise con l'edificio residenziale confinante l'androne, che ha anch'esso un accesso lato cortile, e con l'ENEL attualmente proprietaria della porzione di piano terra dello stesso fabbricato, la quale ha installato un ripetitore nel cortile comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nessuna



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Il fabbricato è costituito da una struttura principale in pietra, le murature di tamponamento e i solai interpiano sono in laterizio. Nella maggior parte dei casi i solai sono costituiti da volte, in alcuni casi è presente anche una struttura lignea. Le quattro facciate sono intonacate e il tetto è realizzato in legno con copertura in marsigliesi. L'appartamento è dotato di portoncino d'accesso blindato su Via Ghella e porta di accesso su cortile in ferro e vetro. Le porte interne sono in legno e i serramenti esterni in legno con doppio vetro. Sono presenti impianto elettrico, termico, idrico, citofonico, antifurto e tv.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Il fabbricato è costituito da una struttura principale in pietra, le murature di tamponamento e i solai interpiano sono in laterizio. Il box ha soffitto a volta, pavimento in pietra ed è totalmente intonacato. E' dotato di due serramenti in ferro che affacciano sull'androne comune di passaggio verso il cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1998 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERIO	05/06/1998	9977	2994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUORGNE'	25/06/1998	4305	3514
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUORGNE'	25/06/1998	778	
Dal 05/06/1998 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	05/06/1998	9977	2994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUORGNE'	25/06/1998	4305	3514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUORGNE'	25/06/1998	778	
Dal 24/05/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	24/05/2000	14811	4886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	21/06/2000	3876	2883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IVREA	13/06/2000	2010	
Dal 24/05/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	24/05/2000	14811	4886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	21/06/2000	3876	2883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IVREA	13/06/2000	2010	
Dal 29/09/2010 al 19/06/2014 (data del decesso) (successione trasmessa il 07/04/2016)	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	29/09/2010	47178	19712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		22/10/2010	7613	5631
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CUORGNE'	21/10/2010	525	
Dal 07/04/2016 al 15/08/2023	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA SUCCESSIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIVASSO (TO)	07/04/2016	315	9990
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		11/09/2020	5379	4403
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERIO	24/05/2000	14811	4886
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	21/06/2000	3876	2883
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IVREA	13/06/2000	2010	
Dal 24/05/2000 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



29/09/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	24/05/2000	14811	4886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	21/06/2000	3876	2883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
IVREA	13/06/2000	2010			
Dal 29/09/2010 al 19/06/2014 (data del decesso) (successione trasmessa il 07/04/2016)	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO PRESBITERO	29/09/2010	47178	19712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/10/2010	7613	5631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CUORGNE'	21/10/2010	525			
Dal 07/04/2016 al 15/08/2023	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIVASSO (TO)	07/04/2016	315	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/09/2020	5379	4403
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Iscrizioni

- **IPOECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo
Iscritto a Cuorgnè il 22/10/2010
Reg. gen. 7614 - Reg. part. 1177
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ivrea il 18/03/2023
Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Iscrizioni

- **IPOECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo
Iscritto a Cuorgnè il 22/10/2010
Reg. gen. 7614 - Reg. part. 1177
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ivrea il 18/03/2023
Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nel Comune di Colletterto Castelnuovo è in vigore la Variante 6 del Piano Regolatore Generale Intercomunale. il bene pignorato risulta in zona R1 - Area residenziale di conservazione e recupero. La destinazione d'uso e le caratteristiche risultano conformi alla normativa vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Nel Comune di Colletterto Castelnuovo è in vigore la Variante 6 del Piano Regolatore Generale Intercomunale. il bene pignorato risulta in zona R1 - Area residenziale di conservazione e recupero. La destinazione d'uso e le caratteristiche risultano conformi alla normativa vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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

Non è possibile esprimere un parere circa la conformità dell'appartamento al piano primo in quanto non sono state presentate pratiche edilizie relativamente allo stesso.

L'edificio risulta comunque conforme dal punto di vista urbanistico alla normativa vigente.

Possiamo inoltre datare l'edificazione dello stesso come precedente all'anno 1942, anno in cui la Legge 1150/42 ha imposto a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto.

Tuttavia dal punto di vista igienico-sanitario si rileva la necessità della creazione di un antibagno attraverso l'inserimento di una porta verso il soggiorno, come da restituzione grafica di seguito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

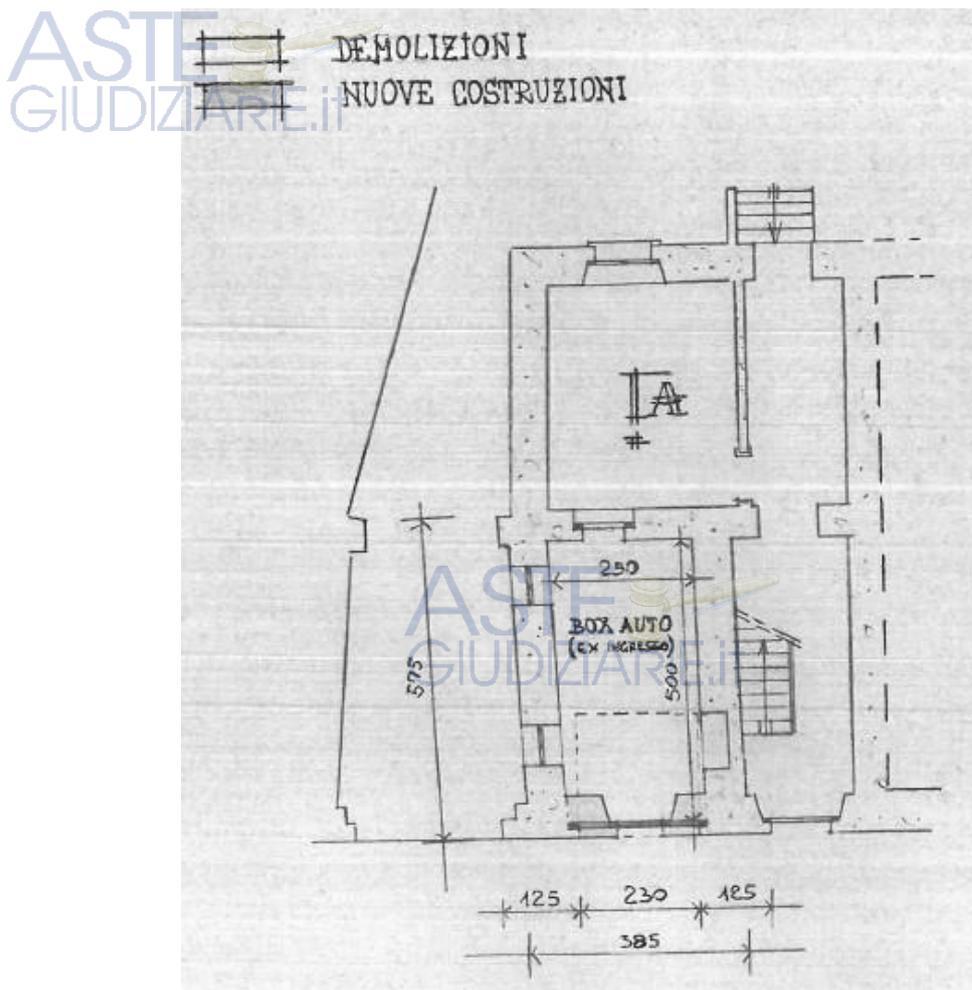
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rende noto che, allegato all'atto di compravendita n.47178 del 2010 (allegato n.1), è presente un Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato che risulta scaduto in data 22/09/2020.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Colletterto Castelnuovo possiamo allegare alla presente perizia unicamente una Concessione Edilizia relativa all'istanza n.10/2000 presentata in data 20/10/2000 con prot. 2216 relativa alla trasformazione dell'ingresso in box auto. L'elaborato grafico allegato non presenta difformità rispetto allo stato attuale rilevato, come da restituzione grafica di seguito.

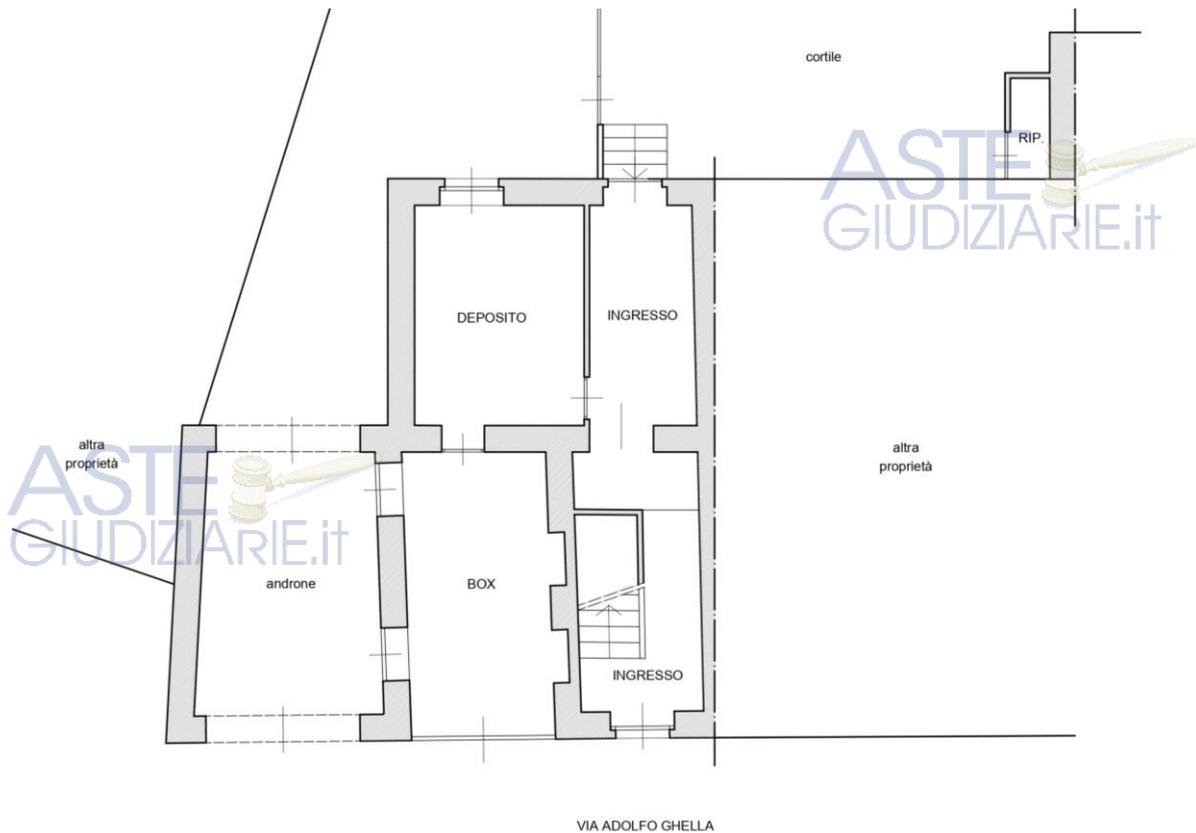


Elaborato grafico allegato all'istanza n.10/2000 presentata in data 20/10/2000 con prot.2216

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Rilievo stato attuale piano terreno

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) - VIA ADOLFO GHELLA, 3

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 Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
Abitazione di tipo civile composta al piano terreno di ingresso, vano scala e deposito. Al piano primo (2° piano f.t.) si sviluppa l'appartamento composto da doppio accesso su vano scala e doppio affaccio. L'unità è composta da soggiorno, cucina, servizio igienico e 3 camere. Presenta inoltre un piccolo balconcino sul pianerottolo della scala privata al piano primo che si affaccia su Via Adolfo Ghella e un balcone lungo tutto lo sviluppo della facciata interna verso cortile, con vista sulla valle. Completano la proprietà un cortile comune, un ripostiglio esterno al piano terreno e sul balcone posteriore al piano primo e un locale sottotetto al quale si accede tramite vano scala. La proprietà è dotata inoltre di un'area esclusiva incolta che si estende oltre il cortile pavimentato, dalla quale si accede ad una piccola cantina con altezza 1,5 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 89.648,48

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

- Valori OMI aggiornati al secondo semestre 2022 per le abitazioni di tipo economico site nel Comune di Collettero Castelnuovo (TO), zona Centrale/INTERO TERITORIO COMUNALE.

Il valore di stima è stato attribuito considerando:

- fonti di informazione utilizzate;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione.

Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$. Dove K rappresenta il coefficiente dell'immobile che risulta pari a 0,85 ed è calcolato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collettero Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terreno dell'edificio con accesso diretto da via Ghella.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.480,00

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

- Valori OMI aggiornati al secondo semestre 2022 per le abitazioni di tipo economico site nel Comune di Collettero Castelnuovo (TO), zona Centrale/INTERO TERITORIO COMUNALE.

Il valore di stima è stato attribuito considerando:

- fonti di informazione utilizzate;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione.

Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$. Dove K rappresenta il coefficiente dell'immobile che risulta pari a 0,85 ed è calcolato sulla

base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleretto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	229,28 mq	391,00 €/mq	€ 89.648,48	100,00%	€ 89.648,48
Bene N° 2 - Garage Colleretto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3	22,00 mq	340,00 €/mq	€ 7.480,00	100,00%	€ 7.480,00
				Valore di stima:	€ 97.128,48

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 Torinese, li 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Olocco Guido

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
Abitazione di tipo civile composta al piano terreno di ingresso, vano scala e deposito. Al piano primo (2° piano f.t.) si sviluppa l'appartamento composto da doppio accesso su vano scala e doppio affaccio. L'unità è composta da soggiorno, cucina, servizio igienico e 3 camere. Presenta inoltre un piccolo balconcino sul pianerottolo della scala privata al piano primo che si affaccia su Via Adolfo Ghella e un balcone lungo tutto lo sviluppo della facciata interna verso cortile, con vista sulla valle. Completano la proprietà un cortile comune, un ripostiglio esterno al piano terreno e sul balcone posteriore al piano primo e un locale sottotetto al quale si accede tramite vano scala. La proprietà è dotata inoltre di un'area esclusiva incolta che si estende oltre il cortile pavimentato, dalla quale si accede ad una piccola cantina con altezza 1,5 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Comune di Colletterto Castelnuovo è in vigore la Variante 6 del Piano Regolatore Generale Intercomunale. il bene pignorato risulta in zona R1 - Area residenziale di conservazione e recupero. La destinazione d'uso e le caratteristiche risultano conformi alla normativa vigente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Colletterto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3
Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terreno dell'edificio con accesso diretto da via Ghella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Comune di Colletterto Castelnuovo è in vigore la Variante 6 del Piano Regolatore Generale Intercomunale. il bene pignorato risulta in zona R1 - Area residenziale di conservazione e recupero. La destinazione d'uso e le caratteristiche risultano conformi alla normativa vigente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleretto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	229,28 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, antifurto e termico (la caldaia è situata nel ripostiglio esterno accessibile dal balcone lato cortile). L'immobile risulta attualmente vuoto e abbandonato, tuttavia sono stati effettuati nel tempo degli interventi di manutenzione straordinaria. Il bagno è stato oggetto di tale manutenzione così come gli infissi che sono stati sostituiti. Il servizio igienico è privo di sanitari ma completo di tutta l'impiantistica idraulica ed elettrica. Le finestre che si affacciano su strada sono dotate di scuri in legno originari, mentre quelle lato cortile sono dotate di persiane in PVC. Il soggiorno è dotato di camino in muratura e di travi a vista sul soffitto.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile composta al piano terreno di ingresso, vano scala e deposito. Al piano primo (2° piano f.t.) si sviluppa l'appartamento composto da doppio accesso su vano scala e doppio affaccio. L'unità è composta da soggiorno, cucina, servizio igienico e 3 camere. Presenta inoltre un piccolo balconcino sul pianerottolo della scala privata al piano primo che si affaccia su Via Adolfo Ghella e un balcone lungo tutto lo sviluppo della facciata interna verso cortile, con vista sulla valle. Completano la proprietà un cortile comune, un ripostiglio esterno al piano terreno e sul balcone posteriore al piano primo e un locale sottotetto al quale si accede tramite vano scala. La proprietà è dotata inoltre di un'area esclusiva incolta che si estende oltre il cortile pavimentato, dalla quale si accede ad una piccola cantina con altezza 1,5 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Colleretto Castelnuovo (TO) - Via Adolfo Ghella, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 283, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box è dotato di impianto elettrico. Contestualmente alla trasformazione in box del locale, avvenuta nel 2001, è stata installato un sezionale elettrificato in alluminio.		
Descrizione:	Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terreno dell'edificio con accesso diretto da via Ghella.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

