
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Immobiliare

N. 49/2019 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Promossa da

██████████

Contro

██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Stefania FROJO

Perizia dell'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Geometra Roberta PERA

Via Fornace n. 2 – 10031 Borgomasino (To)

Tel 0125-770106 – E-mail r.pera@libero.it – Pec roberta.pera@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



SOMMARIO

LOTTO UNICO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	15
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	15
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	15
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	15
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	15
Titolarità	15
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	16
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	16
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	17
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	18
Confini	18
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	18
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	19
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	19
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	19
Consistenza	19
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	19
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	20
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	20
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	20
Cronistoria dati catastali	21
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	21
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	22
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	23
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	23
Dati catastali	24
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	24
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	25
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	26
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	27
Precisazioni	27
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	27
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	27
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	27
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	28



Patti	28
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	28
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	28
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	28
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	28
Stato conservativo	28
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	28
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	28
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	29
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	29
Parti comuni	29
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	29
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	29
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	29
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	29
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	30
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	30
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	31
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	34
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	37
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	37
Stato di occupazione	39
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	39
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	40
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	41
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	41
Provenienze ventennali	41
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	41
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	42
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	43
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	44
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	45
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	47
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	48
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	50



Normativa urbanistica	53
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	53
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	53
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	53
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	54
Regolarità edilizia	57
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	57
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	57
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	58
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	58
Vincoli od oneri condominiali	59
Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	59
Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	59
Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via delle Vigne n. 10	60
Bene N° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese (TO) Fraz. Inferiore – Via Rocca n. 23	60
Stima / Formazione lotti	60
Lotto Unico	60
Riepilogo bando d'asta	66
Lotto Unico	66
Schematico riassuntivo Esecuzione Immobiliare N. 49/2019 del R.G.E.	
Lotto Unico – Prezzo base d'asta: € 35.000,00 (QUOTA 1/2)	68
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	72



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2

Nota del: **09.05.2019** Numeri: **Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120**



QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2
Destinazione:	VIA DELLE VIGNE N. 10 e VIA ROCCA N. 23 - VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE (TO)



Catasto fabbricati (CF) - BENE N. 1											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	3		A/3	1	4 vani	91 mq tot	€ 154,94	T-1	

Catasto fabbricati (CF) - BENE N. 2											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	4		A/3	1	3,5 vani	86 mq tot	€ 135,57	T-1	

Catasto fabbricati (CF) - BENE N. 3											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	1		C/7	U	33 mq	32 mq	€ 17,04	T	

Catasto fabbricati (CF) - BENE N. 4											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	263			C/2	1	116 mq	117 mq	€ 215,67	T	

Valore di stima:	Euro 81.150,00 (quota 1/1)
Valore base d'asta:	Euro 35.000,00 (quota 1/2)



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrispondenza
Comproprietari non eseguiti:	Sussiste comproprietario non eseguito
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità nelle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Si veda da pag. 29 a pag. 31
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	Bene n. 1 occupato da terzi con contratto di locazione Bene n. 2 occupato da terzi con contratto di locazione Bene n. 3 occupato da terzi privo di contratto di locazione Bene n. 4 occupato dallo stesso esecutato e dal comproprietario

NOTE DEL CTU

Presenza di difformità catastale e edilizia, si veda da pag. 24 a pag. 27 e da pag. 57 a pag. 59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 21.11.2019 la sottoscritta Geom. Pera Roberta, con studio in Via Fornace, 2 - 10031 - Borgomasino (TO), email r.pera@libero.it, PEC roberta.pera@geopec.it, Tel. 0125 770 106, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 09.12.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1
Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 3 – Categoria A/3
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1
Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 4 – Categoria A/3
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 3** – Tettoia aperta ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1
Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 1 – Categoria C/7
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 4** – Deposito ubicato a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23, piano T
Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 263 – Categoria C/2
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni penali:

– verifica della documentazione agli atti;

si contattava il custode giudiziario nominato I.V.G. di Torino al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso gli immobili pignorati;

- in data 17.12.2019 l'esperta si recava presso l'Ufficio del Territorio di Ivrea per richiedere le planimetrie dei beni;
- in data 19.12.2019 l'esperta estimatore inviava richieste per certificato di destinazione urbanistica e accesso agli atti al Comune di Vauda Canavese;
 - in data 19.12.2019 ore 14,30 circa si effettuava le operazioni peritali di sopralluogo congiuntamente con il custode e alla presenza del sig. [REDACTED] si procedeva ad eseguire il sopralluogo con un rilievo metrico e fotografico;
 - in data 20.12.2019 l'esperta estimatore inviava richieste per certificati di stato civile, residenza e estratto di matrimonio al Comune di Torino;
 - in data 23.12.2019 la scrivente si recava all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Ivrea per la verifica di contratti di locazione;
 - in data 13.02.2020 l'esperto si recava presso L'Archivio Notarile di Torino per prendere visione atto di provenienza e richiedere copia;
 - in data 17.02.2020 si ritirava presso L'Archivio Notarile di Torino copia atto di provenienza;
 - si effettuava accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Vauda Canavese per la visione delle pratiche edilizie, ritiro CDU e chiarimenti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico;
 - accertamenti presso l'Ufficio del Catasto e la Conservatoria di Torino 2.
- Custode del bene IVG di Torino.



DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento si trovano tutti ubicati nel Comune di Vauda Canavese in Frazione Vauda Canavese Inferiore, piccolo Comune dell'Unione Collinare Canavesana, posto ad una altitudine di 376 m. s.l.m. con circa 1462 abitanti.

Il Comune di Vauda Canavese è costituito da frazioni, Vauda Canavese Inferiore, Vauda Canavese Superiore, Palazzo Grosso. La frazione di Vauda Inferiore dista a circa 2,16 Km dal medesimo comune di Vauda Canavese di cui essa fa parte e da Torino a circa 40 Km ed è servita da modesti punti di interesse (POI) quali la scuola dell'infanzia, alcuni negozi al dettaglio e luoghi di ristoro, mentre per la scuola primaria, il Municipio, farmacia il riferimento è il capoluogo di Vauda Canavese. Il territorio confina con i Comuni di Busano, Rocca Canavese, Barbania, Front, San Carlo Canavese e San Francesco al Campo.

Per i beni in oggetto, trattasi di unità di vecchia costruzione inserite nel nucleo originario di Vauda Inferiore.

Il **bene n. 1** – Fg. 8 n. 103 sub. 3 – e **bene n. 2** – Fg. 8 n. 103 sub. 4 – sono costituite da due unità abitative contigue situate al numero civico 10 in Via Delle Vigne, antistante ad esse area ad uso passaggio a favore di terzi, completa la proprietà il **bene n. 3** basso fabbricato a tettoia aperta – Fg. 8 n. 103 sub. 1.

Retrostante alle unità abitative il **bene n. 4** – Fg. 8 n. 263 – formato da un deposito elevato ad un piano fuori terra con area esterna in parte ad uso strada di passaggio a favore di terzi, situato in Via Rocca al numero civico 23.

Di seguito si riporta l'individuazione dei beni.

Figura n. 1 – Geolocalizzazione dei beni



Figura n. 2 – Individuazione dei beni su estratto di mappa



**BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a “cortina” avente due lati liberi. L’unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su cucina-soggiorno, retrostante il disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al piano primo piccolo corridoio che disimpegna, bagno, ripostiglio utilizzato a camera, altra camera con balcone. Il piccolo corridoio comunica con l’attigua unità abitativa individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 4 – Bene n. 2 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un’unica abitazione. Retrostante e in continuità all’abitazione, accessibile dall’esterno da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N.10

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su soggiorno utilizzato a camera, piccolo disimpegno, bagno, vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo camera con balcone, da cui si è ricavato lungo la parete confinante con la tettoia a nudo tetto, un piccolo vano ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca da bagno.

L'unità abitativa descritta è collegata all'attigua abitazione individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 3 – Bene n. 1 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione, come esposto al precedente bene. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito e al piano primo la tettoia aperta a nudo tetto accessibile da scala a pioli. La tettoia aperta si estende per tutta la lunghezza del bene n. 2 e n. 1.

BENE N° 3 – TETTOIA APERTA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Trattasi di basso fabbricato a tettoia aperta, pertinenziale all'abitazione sopra descritta, elevata a un piano fuori terra, con accesso diretto dall'area di passaggio.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Trattasi di deposito elevato ad un piano fuori terra con area esterna a prato e posto auto ed in parte ad uso strada di passaggio a favore di terzi, situato in Via Rocca al numero civico 23, privo di impianti. Il deposito si compone di unico spazio a deposito e due piccoli ripostigli, accessibile direttamente dalla Via Rocca.

La scrivente è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima, procedendo con la formazione di un lotto unico.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1; Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 3 – Categoria A/3
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1; Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 4 – Categoria A/3
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 3** – Tettoia aperta ubicata a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1; Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 1 – Categoria C/7
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Bene N° 4** – Deposito ubicato a VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE VIA ROCCA N. 23, piano T;
Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 263 – Categoria C/2
Proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

Foto - Bene n. 1 e Bene n. 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene n. 1



Bene n. 2

Foto - Bene n. 3



Foto – Bene n. 4



COMPLETEZZA DOCUMENTALE EX ART. 567

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si attesta che il certificato ipotecario prot. n. TO 179690 datato 09.05.2019 ed allegato agli atti risulta completo, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alla provenienza ultracinquantennale.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si attesta che il certificato ipotecario prot. n. TO 179690 datato 09.05.2019 ed allegato agli atti risulta completo, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alla provenienza ultracinquantennale.

BENE N° 3 – TETTOIA APERTA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si attesta che il certificato ipotecario prot. n. TO 179690 datato 09.05.2019 ed allegato agli atti risulta completo, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alla provenienza ultracinquantennale.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Si attesta che il certificato ipotecario prot. n. TO 179690 datato 09.05.2019 ed allegato agli atti risulta completo, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alla provenienza ultracinquantennale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2 - Esecutato)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED] in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Sentenza del [REDACTED] pronunciata dal Tribunale [REDACTED] cessazione degli effetti civili

del matrimonio annotato i [REDACTED]

In allegato estratto di matrimonio, residenza e stato civile rilasciati dal [REDACTED]

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N.10

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2 - Esecutato)

Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]
[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]



Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Sentenza del [REDACTED] pronunciata dal [REDACTED] cessazione degli effetti civili del matrimonio annotato il [REDACTED]



In allegato estratto di matrimonio, residenza e stato civile rilasciati dal [REDACTED]

BENE N° 3 – TETTOIA APERTA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2 - Esecutato)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Sentenza del [REDACTED] pronunciata dal Tribunale [REDACTED] cessazione degli effetti civili del matrimonio annotato il [REDACTED]



In allegato estratto di matrimonio, residenza e stato civile rilasciati dal [REDACTED]



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:



- [REDACTED] (Proprietà 1/2 - Esecutato)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Torino il [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Sentenza del [REDACTED] pronunciata dal Tribunale [REDACTED] cessazione degli effetti civili

del matrimonio annotato [REDACTED]

In allegato estratto di matrimonio, residenza e stato civile rilasciati dal [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La porzione abitativa è compreso tra le seguenti coerenze:

- l'attigua porzione abitativa Fg. 8 n. 103 sub. 4, il passaggio, il mappale 83, sito di strada mappale 263 tutti del Foglio 8 del Catasto Terreni.



BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N.10

La porzione abitativa è compreso tra le seguenti coerenze:

- mappale 271, il passaggio, l'attigua porzione abitativa Fg. 8 n. 103 sub. 3, il sito di strada mappale 263 tutti del Foglio 8 del Catasto Terreni.

BENE N° 3 – TETTOIA APERTA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La tettoia aperta è compresa tra le seguenti coerenze:

- mappale 271, 336, 335, 93 e il passaggio tutti del Foglio 8 del Catasto Terreni.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Il deposito è compreso tra le seguenti coerenze:

- la strada, i mappali 271, 103, 93, 180, 349, 100 e 101 Foglio 8 del Catasto Terreni.

CONSISTENZA

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	81,75 mq	1,00	81,75 mq	Hm 2,60 m	T-1
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	-	1
Deposito	34,20 mq	41,75 mq	0,20	8,35 mq	H 2,50 m	T
Area esclusiva	7,25 mq	7,25 mq	0,18	1,30 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				92,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				93,00 mq		



BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,40mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	Hm 2,60 m	T-1
Balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	-	T
Deposito	48,00 mq	55,45 mq	0,20	11,09 mq	H 2,80 m	T
Tettoia aperta	90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	Hm 3,20 m	1
Area esclusiva	4,75 mq	4,75 mq	0,18	0,85 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				88,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 mq	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				89,00 mq		

BENE N° 3 – TETTOIA APERTA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia aperta	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	Hm 2,22 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				33,00 mq		

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	116,00 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	Hm 5,55 m	T
Area esterna	218,00	218,00	0,18	39,24 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				156,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				156,00 mq		



Le superfici sopra indicate sono state ricavate dalle planimetrie catastali, dalle misure effettuate in loco e da estratto di mappa. Non si è svolta indagine geologica in loco e misurazioni atte a individuare i confini.

In loco non erano presenti interventi edili riguardanti le costruzioni in aderenza ai beni oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni n. 1 e n. 2 risultano divisibili in natura avendo propria individuazione catastale, tuttavia considerato la modesta dimensione dei vani di entrambe le unità immobiliari, si ritiene di accorpare le porzioni come di fatto si presentano.

Il bene n. 3 non risulta divisibile in natura.

Il bene n. 4 non risulta divisibile in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10**

Al Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare – Fg. 8 n. 103 sub. 3 – deriva dalla originaria particella 103 sub. 2 soppressa a seguito di variazione del 07.03.2016 prot. n. T00067754 in atti dal 07.03.2016 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24416./2016), identificata al Fg. 8 n. 103 sub. 3, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, rendita € 154,94, Via delle Vigne n. 10, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Seguiva variazione nel classamento del 07.03.2017 prot. n. T00074083 in atti dal 07.03.2017 (n. 27554.1/2017).

L'unità immobiliare soppressa era identificata nel Comune di Vauda Canavese, Via delle Vigne n. 10, piano T-1 al Fg. 8 n. 103 sub. 2, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 177 mq totale, rendita € 232,41 derivante da classamento automatico del 02.09.1987 in atti dal 12.09.1990 (n. 1758/1987), Fg. 8 n. 103 sub. 2, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 6 vani, rendita L. 816, Via Grangia n. 73, piano T-1. Segue variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario con cui veniva indicata la rendita in € 232,41; variazione toponomastica del 04.08.2010 prot. n. T00513134 in atti dal 04.08.2010 (n. 50148.1/2010) con l'indirizzo Via delle vigne n. 10, piano T-1 e variazione per inserimento in visura dei dati di superficie con cui veniva indicata la superficie catastale di mq. 91 totale.

All'attualità il bene risulta correttamente in ditta a : ██████████ - Proprietà per 1/2 e ██████████ - Proprietà per 1/2.

Al Catasto Terreni alla data dell'impianto meccanografico del 01.06.1977, il bene risultava individuato al Fg. 8 n. 103 F.R. di are 01 ca 31 e al Fg. 8 n. 210 F.R. di are 00 ca 98 in seguito a tipo mappale del 04.03.2004 prot. n. T00124407

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



in atti dal 04.03.20047 (n. 19740.1/1987), veniva soppresso il Fg. 8 n. 210 e unito al Fg. 8 n. 103 Ente Urbano di are 02 ca 29.

Per quanto riguarda le titolarità catastali deriva da [REDACTED] e [REDACTED] si allegano visure storiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Al Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare – Fg. 8 n. 103 sub. 4 – deriva dalla originaria particella 103 sub. 2 soppressa a seguito di variazione del 07.03.2016 prot. n. T00067754 in atti dal 07.03.2016 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24416./2016), identificata al Fg. 8 n. 103 sub. 3, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, rendita € 154,94, Via delle Vigne n. 10, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Seguiva variazione nel classamento del 07.03.2017 prot. n. T00074083 in atti dal 07.03.2017 (n. 27554.1/2017).

L'unità immobiliare soppressa era identificata nel Comune di Vauda Canavese, Via delle Vigne n. 10, piano T-1 al Fg. 8 n. 103 sub. 2, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 177 mq totale, rendita € 232,41 derivante da classamento automatico del 02.09.1987 in atti dal 12.09.1990 (n. 1758/1987), Fg. 8 n. 103 sub. 2, categoria A/3 Cl. 1, consistenza 6 vani, rendita L. 816, Via Grangia n. 73, piano T-1. Segue variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario con cui veniva indicata la rendita in € 232,41; variazione toponomastica del 04.08.2010 prot. n. T00513134 in atti dal 04.08.2010 (n. 50148.1/2010) con l'indirizzo Via delle vigne n. 10, piano T-1 e variazione per inserimento in visura dei dati di superficie con cui veniva indicata la superficie catastale di mq. 86 totale.

All'attualità il bene risulta correttamente in ditta a : [REDACTED] – Proprietà per 1/2 e [REDACTED] Proprietà per 1/2.

Al Catasto Terreni alla data dell'impianto meccanografico del 01.06.1977, il bene risultava individuato al Fg. 8 n. 103 F.R. di are 01 ca 31 e al Fg. 8 n. 210 F.R. di are 00 ca 98 in seguito a tipo mappale del 04.03.2004 prot. n. T00124407 in atti dal 04.03.20047 (n. 19740.1/1987), veniva soppresso il Fg. 8 n. 210 e unito al Fg. 8 n. 103 Ente Urbano di are 02 ca 29.

Per quanto riguarda le titolarità catastali deriva da [REDACTED] si allegano visure storiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Al Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare – Fg. 8 n. 103 sub. 1 – deriva da pratica del 02.09.1987 in atti dal 12.09.1990 (n. 1758/5/1987), identificata al Fg. 8 n. 103 sub. 1, categoria C/7 Cl. U, consistenza 33 mq, rendita L. 75, Via Grangia n. 73 piano T.

Seguiva variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 con cui veniva indicata la rendita in € 17,04; variazione toponomastica del 04.08.2010 prot. n. TO0513134 in atti dal 04.08.2010 (n. 50148.1/2010) con l'indirizzo Via delle vigne n. 10, piano T; variazione per inserimento in visura dei dati di superficie con cui veniva indicata la superficie catastale di mq. 15 totale; variazione del 17.05.2016 prot. n. TO0175111 in atti dal 17.05.2016 per aggiornamento planimetrico (n. 69323.1/2016) correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetria n. 1758/1987 si identifica al Fg. 8 n. 103 sub. 1, categoria C/7 Cl. U, consistenza 33 mq, superficie catastale 32 mq totale, rendita € 17,04.

All'attualità il bene risulta correttamente in ditta a : ██████████ – Proprietà per 1/2 e ██████████
Proprietà per 1/2.

Al Catasto Terreni alla data dell'impianto meccanografico del 01.06.1977, il bene risultava individuato al Fg. 8 n. 103 F.R. di are 01 ca 31 e al Fg. 8 n. 210 F.R. di are 00 ca 98 in seguito a tipo mappale del 04.03.2004 prot. n. TO0124407 in atti dal 04.03.2004 (n. 19740.1/1987), veniva soppresso il Fg. 8 n. 210 e unito al Fg. 8 n. 103 Ente Urbano di are 02 ca 29.

Per quanto riguarda le titolarità catastali deriva da ██████████
██████████ si allegano visure storiche.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Al Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare – Fg. 8 n. 263 – deriva da pratica del 02.09.1987 in atti dal 12.09.1990 (n. 1763/5/1987), identificata al Fg. 8 n. 263, categoria C/2 Cl. 1, consistenza 116 mq, rendita L. 638, Via Grangia piano T.

Seguiva variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 con cui veniva indicata la rendita in € 215,67; variazione toponomastica del 23.09.2010 prot. n. TO0598065 in atti dal 23.09.2010 (n. 59574.1/2010) con l'indirizzo Via Rocca n. 23, piano T; variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie con cui veniva indicata la superficie catastale di mq. 117 totale.

All'attualità il bene risulta correttamente in ditta a : [REDACTED] - Proprietà per 1/2 e [REDACTED] - Proprietà per 1/2.

Al Catasto Terreni alla data dell'impianto meccanografico del 01.06.1977, il bene risultava individuato al Fg. 8 n. 263 prato arborato, Cl. 1, di are 05 ca 05, reddito domenicale € 3,00 reddito agrario € 2,22.

In seguito a tipo mappale del 04.03.2004 prot. n. T00124531 in atti dal 04.03.2004 (n. 19755.1/1987) veniva variato in Ente Urbano di are 05 ca 05.

Per quanto riguarda le titolarità catastali deriva da [REDACTED] allegano visure storiche.

DATI CATASTALI

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	3		A/3	1	4 vani	91 mq	€ 154,94	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono quelli indicati da visura catastale, l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto, risulta allineata all'effettiva proprietà [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 ed indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento.

Dalle verifiche della corrispondenza catastale si osserva, la presenza di difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare:

- In loco intemamente al piano terra il bagno non è presente, il vano disimpegno con scala è un unico locale,
- Il deposito si presenta con una parete di notevole spessore posta perpendicolare al muro perimetrale e divisorio con il Fg. 8 n. 103 sub. 4, non raffigurato sulla planimetria catastale;
- Nel piccolo disimpegno del piano primo si riscontra il collegamento a mezzo di un'apertura con la camera dell'unità immobiliare Fg. 8 n. 103 sub. 4 (bene n. 2).

Per le difformità indicate, occorre presentare all'Ufficio del Territorio di Torino una variazione planimetrica (Docfa), il tutto previa pratica in sanatoria da presentarsi al Comune di Vauda Canavese, a tale proposito si demanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Al fine della presente relazione per maggior comprensione, viene allegato uno schematico con le indicazioni delle difformità riscontrate.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	4		A/B	1	3,5 vani	86 mq	€ 135,57	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono quelli indicati da visura catastale, l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto, risulta allineata all'effettiva proprietà [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2 ed indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento.

Dalle verifiche della corrispondenza catastale si osserva, la presenza di difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare:

- Internamente al piano terra il deposito presenta un pilastro posizionato centralmente e nella parete lato nord è inserita una piccola finestra, elementi non indicati graficamente sulla planimetria catastale;

Al piano primo, come indicato al bene n° 1 si riscontra il collegamento a mezzo di un'apertura con il disimpegno dell'unità immobiliare Fg. 8 n. 103 sub. 3 (bene n. 1), altresì nel locale camera è stato ricavato verso la parete perimetrale confinante con la tettoia aperta un esiguo spazio ad uso "bagno" unicamente con vasca. A tal proposito si demanda al paragrafo "Regolarità edilizia";

- Sempre al piano primo la tettoia aperta presenta in loco alcuni pilastri non raffigurati sulla planimetria catastale, altresì la parete lato est non viene raffigurata correttamente, poiché parte di essa è in aderenza ad altro fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per le inesattezze e difformità indicate, occorre presentare all'Ufficio del Territorio di Torino una variazione planimetrica (Docfa), il tutto previa pratica in sanatoria da presentarsi al Comune di Vauda Canavese, a tale proposito si demanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Al fine della presente relazione per maggior comprensione, viene allegato uno schematico con le indicazioni delle difformità riscontrate.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	103	1		C/7	U	33 mq	32 mq	€ 17,04	T	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono quelli indicati da visura catastale, l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto, risulta allineata all'effettiva proprietà [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 ed indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento.

La situazione raffigurata sulla planimetria catastale è parte a garage delimitato da parete di 13 mq e attigua superficie di 20 mq, in loco risulta un unico locale a tettoia aperta, come indicato in visura, delimitata da muratura e rete metallica. La visura catastale evidenzia una variazione del 17.05.2016 prot. n. T00175111 in atti dal 17.05.2016 per aggiornamento planimetrico (n. 69323.1/2016), di fatto la planimetria catastale acquisita agli atti catastali rimane l'originaria, occorre inserimento dell'aggiornamento planimetrico.

Al fine della presente relazione per maggior comprensione, viene allegato uno schematico con le indicazioni delle difformità riscontrate.

Il costo di regolarizzazione della pratica catastale relativa al bene n° 1 n° 2 e n° 3 si ipotizza circa € 1.000,00 oltre IVA, oneri di legge e diritti, costi compresi nella tipologia di deprezzamento "Oneri". Si consiglia per le due unità immobiliari bene n. 1 e n. 2 attualmente distinte catastalmente, di accorparle in unica identificazione catastale, tale onere è compreso nel costo indicato.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	263			C/2	1	116 mq	117 mq	€ 215,67	T	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono quelli indicati da visura catastale, l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto, risulta allineata all'effettiva proprietà [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 ed indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento.

La situazione raffigurata sulla planimetria catastale può sostanzialmente dirsi corrispondente con quanto riscontrato in loco.

PRECISAZIONI

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiamano l'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiamano l'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiamano l'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Si richiamano l'atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ redatto in data 12.03.1977 rep. n.
25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiama il sopra citato atto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiama il sopra citato atto.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Si richiama il sopra citato atto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Si richiama il sopra citato atto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il fabbricato in oggetto si trova in mediocre stato di conservazione, bisogno di opere importanti di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il fabbricato in oggetto si trova in mediocre stato di conservazione, bisogno di opere importanti di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La tettoia aperta in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione.



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Il deposito in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbero esservi parti comuni.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbe esservi parti comuni.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbe esservi parti comuni.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Non parrebbe esservi parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

L'atto a rogito Notaio [redacted] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307 cita testualmente "[...] coerenti il cortile comune a giorno, [redacted] a sera e [redacted] a mattina [...] Le venditrici trasmettono alla parte acquirente gli immobili sudescritti con tutte le annesse azioni, ragioni e servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel precisato stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la garanzia dell'evizione".



A tal proposito si evidenzia che l'area antistante al fabbricato ed indicata sull'elaborato planimetrico Fg. 8 n. 103 sub. 3 come corte, bene comune non censibile, insiste sito di passaggio a favore di terzi.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

L'atto a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307 cita testualmente "[...] coerenti il cortile comune a giorno, [REDACTED] a sera e [REDACTED] a mattina [...] Le venditrici trasmettono alla parte acquirente gli immobili sudescritti con tutte le annesse azioni, ragioni e servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel precisato stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la garanzia dell'evizione".

A tal proposito si evidenzia che l'area antistante al fabbricato ed indicata sull'elaborato planimetrico Fg. 8 n. 103 sub. 3 come corte, bene comune non censibile, insiste sito di passaggio a favore di terzi.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

L'atto a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307 cita testualmente "[...] coerenti il cortile comune a giorno, [REDACTED] a sera e [REDACTED] a mattina [...] Le venditrici trasmettono alla parte acquirente gli immobili sudescritti con tutte le annesse azioni, ragioni e servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel precisato stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la garanzia dell'evizione".

A tal proposito si evidenzia che l'area antistante al fabbricato ed indicata sull'elaborato planimetrico Fg. 8 n. 103 sub. 3 come corte, bene comune non censibile, insiste sito di passaggio a favore di terzi.



Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

L'atto a rogito Notaio ██████████ redatto in data 12.03.1977 rep. n. 25429/3340, trascritto a Torino 2 in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307 cita testualmente "[...] Le venditrici trasmettono alla parte acquirente gli immobili sudescritti con tutte le annesse azioni, ragioni e servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel precisato stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la garanzia dell'evizione".

A tal proposito si evidenzia che sull'area del mappale 263 parte di essa è utilizzata a strada a favore di terzi.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il bene in oggetto è una porzione di un vecchio fabbricato ad uso residenziale sito in Via delle Vigne n. 10, collocato nel nucleo originario di Vauda Inferiore, elevato a due piani fuori terra con antistante area di passaggio asfaltata a favore di terzi. La costruzione non rileva tipologia costruttiva particolare.

Si accede al bene tramite accesso carraio e pedonale accessibile dalla via principale, attraverso il fondo di altra proprietà (Fig. 8 n. 271) per giungere alla proprietà oggetto di pignoramento.

Il fabbricato che si presenta di tipologia a "cortina" è composto da un corpo rettangolare e possiede due lati in aderenza ad altri fabbricati, il prospetto principale è rivolto sull'area ad uso passaggio, su questo lato per tutta la lunghezza del fabbricato (bene n. 1 e n. 2) e per larghezza la proiezione verticale del balcone l'area esclusiva è delimitata da ringhiera in ferro color verde.

La struttura portante verticale è in misto muratura, il muro esterno verso il passaggio è intonacato e tinteggiato di colore giallo su di esso corrono tubazioni dell'impianto elettrico; pareti divisorie in muratura per il piano primo, in legno al piano



terra, alquanto tinteggiate; i solai sono di varia tipologia, volte a botte nei locali del piano terra, piani nei restanti locali, presentano segni estesi di condensa/muffa. I serramenti esterni per entrambi i piano terra sono in legno con vetro singolo dotati di persiane e/o oscuranti anch'essi di legno bisognosi di manutenzione; il tetto, in mediocre stato, è realizzato con struttura lignea e manto di copertura in coppi.

Al piano terra l'ingresso avviene dall'unico locale cucina/soggiorno con affaccio verso l'area esclusiva, la parete di legno tinteggiata e priva di porta interna, separa il disimpegno dove è collocata la scala in ferro ad una rampa che collega con il piano primo. Alcune pareti del disimpegno si presentano per breve altezza rivestite da perline di legno e da tinteggiatura attempata, pavimentazione in piastrelle di ceramica di non recente posa.

Nel disimpegno sulla planimetria catastale e in progetto era prevista la realizzazione di un bagno e disimpegno.

I locali hanno volte a botte posta ad altezza media di 2,60 m.

Al piano primo, all'arrivo della scala il corridoio disloca il ripostiglio utilizzato a camera, che si presenta con pareti rivestite da piastrelle di ceramica e tinteggiatura, la piccola finestra consente areazione e si affaccia sulla tettoia a nudo tetto dell'unità immobiliare Fg. 8 n. 103 sub. 4 (bene n. 2).

Adiacente al locale sopra descritto, il bagno privo di areazione naturale, ha pareti rivestite da piastrelle di ceramica e tinteggiatura, a soffitto segni estesi di condensa/muffa, presente boiler elettrico e sanitari vasca, lavandino, wc e bidè.

Da altro piccolo corridoio si disimpegna il bagno appena descritto, la camera dell'unità immobiliare Fg. 8 n. 103 sub. 4 (bene n. 2) e la camera del bene n. 1 che si affaccia sul balcone, con soletta in cemento sorretto da appoggi anch'essi di cemento, delimitato da ringhiera in ferro. Il balcone è privo di separazione con quello attiguo del bene n.2.

Anche la camera presenta a soffitto segni di condensa/muffa e sfaldamento della tinteggiatura a parete. Le pavimentazioni dei locali descritti si presentano in ceramica.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico realizzato a vista come per altro anche gli esistenti impianti, quello termico ha elementi radianti in ghisa collegati alla caldaia posta esterna in facciata principale. Non è possibile garantire il funzionamento degli impianti né la loro regolarità.

Retrostante al fabbricato ed accessibile da Via Rocca il locale indicato in planimetria catastale come deposito, ha accesso carraio dotato di ampio portone metallico automatizzato, si estende al piano terra ed esternamente risulta intonacato al grezzo. Si presenta con unico vano, volta a botte posta ad altezza massima di 2,50 m, pareti di notevole spessore intonacate al grezzo; perpendicolare alla parete perimetrale e divisoria con l'attiguo bene n. 2 è presente in loco un tratto di muratura di importante spessore (non rappresentato in planimetria). La pavimentazione in battuto di



cemento ed è dotato di impianto elettrico a vista. Si precisa che l'accesso su Via Rocca avviene su sito di strada appartenente al mappale 263 (bene n. 4).

Foto – Vista interna piano terra – Cucina-soggiorno-ingresso, disimpegno



Foto – Vista interna piano primo – Ripostiglio, bagno, camera





BENE N° 2- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Attiguo al bene n. 2 sopra descritto insiste altra porzione di vecchio fabbricato ad uso residenziale sito in Via delle Vigne n. 10, collocato nel nucleo originario di Vauda Inferiore, elevato a due piani fuori terra con antistante area di passaggio asfaltata a favore di terzi. La costruzione non rileva tipologia costruttiva particolare.

Si accede al bene tramite accesso carraio e pedonale accessibile dalla via principale, attraverso il fondo di altra proprietà (Fg. 8 n. 271) per giungere alla proprietà oggetto di pignoramento.

Il fabbricato che si presenta di tipologia a "cortina" è composto da un corpo rettangolare e possiede due lati in aderenza ad altri fabbricati, il prospetto principale è rivolto sull'area ad uso passaggio, su questo lato per tutta la lunghezza del fabbricato (bene n. 1 e n. 2) e per larghezza la proiezione verticale del balcone l'area esclusiva è delimitata da ringhiera in ferro color verde.

La struttura portante verticale è in misto muratura, il muro esterno verso il passaggio è intonacato e tinteggiato di colore giallo su di esso corrono tubazioni dell'impianto elettrico; parete divisoria in muratura per il piano terra; i solai sono di varia tipologia a schiena d'asino per i locali abitativi, voltini e putrelle per il deposito. I serramenti esterni per entrambi i piano terra sono in legno con vetro singolo dotati di persiane e/o oscuranti anch'essi di legno bisognosi di manutenzione; il tetto, in mediocre stato, è realizzato con struttura lignea e manto di copertura in coppi.



Al piano terra l'ingresso avviene dall'unico locale soggiorno utilizzato a camera con affaccio verso l'area esclusiva. Adiacente al soggiorno/camera il disimpegno e il bagno, quest'ultimo privo di areazione naturale, ha pareti rivestite da piastrelle di ceramica color bianco e per la restante parte da tinteggiatura, percorse da tubazioni degli impianti a vista, pavimentazione in ceramica, presente boiler elettrico e sanitari, lavandino, wc e bidè.

Dal disimpegno si accede al vano scala ricavato nell'attiguo locale deposito. La scala di modeste dimensioni ha struttura in metallo e pedate in materiale simile legno e pareti alquanto attempate da tinteggiatura. I locali del piano terra possiedono volte a schiena d'asino posta ad altezza media di 2,60 m.

Al piano primo, la scala conduce alla camera che si affaccia sul balcone, con soletta in cemento sorretto da appoggi anch'essi di cemento, delimitato da ringhiera in ferro. Il balcone è privo di separazione con quello attiguo del bene n. 1.

Nella camera si è ricavato, verso la parete perimetrale e divisoria della tettoia a nudo tetto, uno spazio ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca. Tale spazio è delimitato da parete in legno tinteggiata ad altezza inferiore rispetto alla soletta (altezza di circa 2,50 m) e da porta interna in legno e vetro. Soprastante il soffitto evidenzia segni di muffa/condensa. La pavimentazione del piano primo si presenta in piastrelle di ceramica color marrone scuro.

Dalla camera descritta si comunica con l'attigua unità immobiliare Fg. 8 n. 103 sub. 3 (bene n. 1).

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico realizzato a vista, sprovvisto di impianto di riscaldamento, mancanza a cui viene ovviato con l'uso di stufe. Non è possibile garantire il funzionamento degli impianti né la loro regolarità.

Retrostante al fabbricato ed accessibile da Via Rocca il locale indicato in planimetria catastale come deposito, si estende al piano terra ed esternamente risulta intonacato al grezzo. Il deposito possiede due accessi separati, quello pedonale attraverso vecchia porta in legno e carraio posto sul lato nord-est, questo dotato di ampio portone metallico automatizzato. Si presenta con unico vano con pilastro centrale (non rappresentato in planimetria catastale) e il perimetro della struttura del vano scala; soffitto a voltini con putrelle e mattoni intonacato posto ad altezza di circa 2,80 m, percorso da putrelle in ferro. Le pareti di notevole spessore sono intonacate al grezzo, quella verso il passaggio oltre alla porta d'ingresso presenta anche due piccole finestre di cui una non rappresentata in planimetria catastale, su questa parete internamente è presente un pozzo; pavimentazione in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico a vista e impianto idrico.

Si precisa che l'accesso su Via Rocca avviene su sito di strada appartenente al mappale 263 (bene n. 4).

Al piano primo, soprastante al deposito sopra descritto e al deposito del bene n. 1 si estende la tettoia aperta a nudo tetto, accessibile con scala a pioli, delimitata da muratura su tre lati mentre il lato sottostante alla Via Rocca è aperto e

disegna tre campate con pilastri in mattoni pieni, come osservato nella descrizione del bene n. 1 si affaccia la piccola finestra del bagno bene n. 1.

Foto – Vista interna piano terra – Soggiorno, bagno



Foto – Vista interna piano primo – Camera e spazio “bagno”



ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Frontalmente al fabbricato abitativo (bene n. 1 e n. 2) oltrepassato l'area di passaggio asfaltata si estende la tettoia aperta, ad uso pertinenziale dell'abitazione (bene n. 1 e n. 2), elevato ad un piano fuori terra. Si accede tramite accesso carraio e pedonale accessibile dalla via principale, attraverso il fondo di altra proprietà (Fig. 8 n. 271) per giungere alla proprietà oggetto di pignoramento.

La tettoia aperta è delimitata lungo il lato sud e ovest da muratura in blocchi e pilastri in cls privi di intonaco, da baso muretto con soprastante rete metallica sul lato est mentre verso il passaggio è posizionato centralmente un pilastro anch'esso in blocchi di cls, pavimentazione in battuto di cemento. Copertura lignea a due falde inclinate e lastre in fibre di amianto (da rimuovere). Altezza interna minima 1,80 m massima 2,65 m.

Foto – Vista tettoia aperta



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Entrostante alla superficie catastale di 505 mq sorge il deposito di vecchia costruzione di forma trapezoidale, sito in Via Rocca n. 23, collocato nel nucleo originario di Vauda Inferiore, elevato a un piano fuori terra con area in parte a prato, parcheggio per auto e parte adibita a strada a favore di terzi. La costruzione non rileva tipologia costruttiva particolare.

Il deposito è situato nella parte nord-ovest dell'area, delimitata dalla stessa costruzione, da muri e recinzioni, posto frontalmente ai depositi del bene n. 1 e n. 2.

Il bene ha accesso dalla Via Rocca, tramite due accessi, quello per il deposito con ampio portone in lamiera e altro cancello in ferro posto a poca distanza sia per l'area esterna che per il deposito, entrambi di tipo battenti.



Il deposito a nudo tetto di ampia superficie e di altezza media interna di circa 5,50 m presenta muratura portante e pilastri in mattoni pieni privi di intonaco, pilastri in cls e pavimentazione in battuto di cemento. Copertura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi. Vi sono inoltre, sempre adiacente al deposito due ripostigli di altezza inferiore al locale deposito circa 1,90 m. con copertura in lastre metalliche e muratura in mattoni pieni di intonaco.

Sul lato nord del deposito lo spiovente della copertura è stato ampliato con lastre plastificate su struttura in legno, questo dovrà essere smantellato. Sempre su questo lato insiste un cancello in ferro e rete metallica, si osserva inoltre sulla parete confinante con il mappale 349 un foro per il passaggio di scolo acque di terzi.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica al deposito, nel corso degli anni sono state apportate degli interventi, quali al tetto e pilastri in cls, di tali interventi l'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese non ha rinvenuto pratiche edilizie.

La restante porzione di area antistante al deposito è utilizzata a prato con deposito di macchinari agricoli e legnaia, mentre la porzione confinante con la Via delle vigne, delimitata da muretti e rete metallica viene utilizzata a parcheggio auto ed infine la porzione parallela al muro di recinzione e alla muratura del deposito di fatto è strada sterrata a favore di terzi.

Foto – Vista deposito





ASTE GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Per quanto emerso il fabbricato abitativo risulta locato dalla ██████████ Soc. Coop. R L con sede a ██████████
██████████ che ospita migranti affidati alla Cooperativa.

Il contratto di locazione tra i sig.ri ██████████ e ██████████ locatori, e la ██████████ Soc. Coop. R L,
conduttrice, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 04.03.2016 al n. 005326 serie 3T, durata dal
01.11.2015 al 31.10.2019 con data di stipula il 02.11.2015, importo del canone annuale di € 4.800,00 pari a € 400,00
mensili. Il contratto di locazione si intende rinnovato di ulteriori anni quattro.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea in merito all'esistenza di contratti di locazione ha condotto a
esito positivo, si allega dichiarazione rilasciata dall'Agenzia Entrate.

Si evidenzia, il locale deposito, accessorio al fabbricato abitativo, nel contratto di locazione non viene espressamente
indicato nella composizione del bene, esso è a disposizione dello stesso debitore e del fratello ██████████

Al loro interno sono presenti beni mobili (arredi, cucina, attrezzatura varie ecc...) non sono parte del pignoramento e
sono pertanto esclusi dalla presente relazione.

In merito alla verifica del canone, ha comportato diverse ricerche e analisi. E' stata condotta una attenta indagine del
segmento di mercato, presso Agenzie immobiliari operanti in zona e professionisti, si è provveduto e analizzato i valori
rilevabili dalle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI). In particolare per quanto
riguarda l'abitazione in normale stato di conservazione collocata in centro, l'indagine di mercato ha condotto per beni
analoghi in zona a determinare un valore di locazione medio di € 350,00; i valori dell'Osservatorio Immobiliare
dell'Agenzia del Territorio attribuisce a beni aventi tipologia economica e stato normale un valore di locazione medio di



€/mq per mese di 2,55. Acquisito i dati, la determinazione del canone di locazione, viene sviluppato con metodo analitico, si ottiene così l'importo al mq moltiplicato per la superficie dell'immobile, occorre tenere presente che il reddito medio ottenuto è un reddito lordo per effetto delle caratteristiche quantitative e qualitative sul canone medesimo. Ne deriva un reddito annuo di circa a 3.860,00 € pari a € 320,00 al mese (arrotondato), valore sostanzialmente in linea con le locazioni del segmento di mercato analizzato. La verifica del canone di locazione di € 400,00 può considerarsi congruo.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Per quanto emerso il fabbricato abitativo risulta locato dalla ██████████ Soc. Coop. R L con sede a ██████████
██████████ che ospita migranti affidati alla Cooperativa.

Il contratto di locazione tra i sig.ri ██████████ e ██████████ locatori, e la ██████████ Soc. Coop. R L, conduttrice, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 04.03.2016 al n. 005325 serie 3T, durata dal 01.11.2015 al 31.10.2019 con data di stipula il 02.11.2015, importo del canone annuale di € 3.000,00 pari a € 250,00 mensili. Il contratto di locazione si intende rinnovato di ulteriori anni quattro.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea in merito all'esistenza di contratti di locazione ha condotto a esito positivo, si allega dichiarazione rilasciata dall'Agenzia Entrate.

Si evidenzia, il locale deposito, accessorio al fabbricato abitativo, nel contratto di locazione non viene espressamente indicato nella composizione del bene, esso è a disposizione dello stesso debitore e del fratello ██████████

Al loro interno sono presenti beni mobili (arredi, cucina, attrezzatura varie ecc...) non sono parte del pignoramento e sono pertanto esclusi dalla presente relazione.

In merito alla verifica del canone, ha comportato diverse ricerche e analisi. E' stata condotta una attenta indagine del segmento di mercato, presso Agenzie immobiliari operanti in zona, professioni, si è provveduto e analizzato i valori rilevabili dalle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI). In particolare per quanto riguarda l'abitazione in normale stato di conservazione collocata in centro, l'indagine di mercato ha condotto per beni analoghi in zona ha portato a determinare un valore di locazione medio di € 350,00; i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio attribuisce a beni aventi tipologia economica e stato normale un valore di locazione medio di €/mq per mese di 2,55. Acquisito i dati, la determinazione del canone di locazione, viene sviluppato con metodo analitico, si ottiene così l'importo al mq moltiplicato per la superficie dell'immobile, occorre tenere presente che il reddito



medio ottenuto è un reddito lordo per effetto delle caratteristiche quantitative e qualitative sul canone medesimo. Ne deriva un reddito annuo pari a circa 2.800,00 € pari a € 230,00 (arrotondato) al mese. La verifica del canone di locazione di € 250,00 può considerarsi congruo.



BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La tettoia aperta Fg. 8 n. 103 sub. 1 (bene n. 3) costituisce pertinenza del fabbricato di abitazione identificato al Fg. 8 n. 103 sub. 3 (bene n° 1) e Fg. 8 n. 103 sub. 4 (bene n° 2) di fatto viene utilizzato dagli ospiti della ██████████ Soc. Coop. R L con sede a ██████████ nei contratti di locazione citati e allegati non viene richiamato.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Il deposito è nella disponibilità dello stesso debitore e del fratello ██████████ ai fini della presente relazione viene considerato libero. Al suo interno sono presenti beni mobili (attrezzi agricoli ecc...) non sono parte del pignoramento e sono pertanto esclusi dalla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1– ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La documentazione ipotecaria agli atti individua i beni e i titoli ai quali gli stessi sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c. Per completezza è stato necessario effettuare ricerche ultraventennale.

Il bene è pervenuto in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio ██████████ redatto in data 12.03.1977, registrato al n. 1230 vol. 287 il 28.03.1977, trascritto a Ivrea in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307, le signore ██████████ ██████████ per la proprietà e ██████████ per le ragioni di usufrutto, vendono ai sig.ri ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nato a ██████████ beni nel territorio di Vauda C.se Frazione Vauda Inferiore Cantone Giors, il fabbricato di vecchia costruzione distinto al



Catasto Terreni Fg. 8 n. 103 FR di are 1 ca 31 e Fg. 8 n. 210 FR di are 00 ca 98 e tettoia a nudo tetto e siti attigui in mappa al Fg. 8 n. 263 di are 05 ca 05.

Il bene pervenne alle venditrici per successione del proprio padre e marito [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]

La ricerca condotta dalla scrivente presso la Conservatoria di Torino atta a visionare la successione di [REDACTED] [REDACTED] non è stato possibile in quanto non trascritta altresì e neppure il primo titolo di acquisto tra vivi, ha portato a stabilire che la provenienza in capo a [REDACTED] si ha per titoli ultracinquantennali.

Per quanto riguarda i beni 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 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10**

La documentazione ipotecaria agli atti individua i beni e i titoli ai quali gli stessi sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c.

Per completezza è stato necessario effettuare ricerche ultraventennale.

Il bene è pervenuto in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977, registrato al n. 1230 vol. 287 il 28.03.1977, trascritto a Ivrea in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307, le signore [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà e [REDACTED] per le ragioni di usufrutto, vendono ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] i beni nel territorio di Vauda C.se Frazione Vauda Inferiore Cantone Giors, il fabbricato di vecchia costruzione distinto al Catasto Terreni Fg. 8 n. 103 FR di are 1 ca 31 e Fg. 8 n. 210 FR di are 00 ca 98 e tettoia a nudo tetto e siti attigui in mappa al Fg. 8 n. 263 di are 05 ca 05.

Il bene pervenne alle venditrici per successione del proprio padre e marito [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La ricerca condotta dalla scrivente presso la Conservatoria di Torino atta a visionare la successione di [REDACTED] [REDACTED] non è stato possibile in quanto non trascritta, il primo titolo di acquisto tra vivi, ha portato a stabilire che la provenienza in capo a [REDACTED] si ha per titoli ultracinquantennali.



Per quanto riguarda i beni 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° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

La documentazione ipotecaria agli atti individua i beni e i titoli ai quali gli stessi sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c.

Per completezza è stato necessario effettuare ricerche ultraventennale.

Il bene è pervenuto in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] redatto in data 12.03.1977, registrato al n. 1230 vol. 287 il 28.03.1977, trascritto a Ivrea in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307, le signore [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà e [REDACTED] per le ragioni di usufrutto, vendono ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] i beni nel territorio di Vauda C.se Frazione Vauda Inferiore Cantone Giors, il fabbricato di vecchia costruzione distinto al Catasto Terreni Fg. 8 n. 103 FR di are 1 ca 31 e Fg. 8 n. 210 FR di are 00 ca 98 e tettoia a nudo tetto e siti attigui in mappa al Fg. 8 n. 263 di are 05 ca 05.

Il bene pervenne alle venditrici per successione del proprio padre e marito [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]

La ricerca condotta dalla scrivente presso la Conservatoria di Torino atta a visionare la successione [REDACTED] [REDACTED] non è stato possibile in quanto non trascritta, il primo titolo di acquisto tra vivi, ha portato a stabilire che la provenienza in capo a [REDACTED] si ha per titoli ultracinquantennali.

Per quanto riguarda i beni 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° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23



La documentazione ipotecaria agli atti individua i beni e i titoli ai quali gli stessi sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato, risultando verificata la continuità ex art. 2650 c.c.

Per completezza è stato necessario effettuare ricerche ultraventennale.

Il bene è pervenuto in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio [redacted] redatto in data 12.03.1977, registrato al n. 1230 vol. 287 il 28.03.1977, trascritto a Ivrea in data 29.03.1977 ai nn. 6360/5307, le signore [redacted] [redacted] per la proprietà e [redacted] per le ragioni di usufrutto, vendono ai sig.ri [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] i beni nel territorio di Vauda C.se Frazione Vauda Inferiore Cantone Giors, il fabbricato di vecchia costruzione distinto al Catasto Terreni Fg. 8 n. 103 FR di are 1 ca 31 e Fg. 8 n. 210 FR di are 00 ca 98 e tettoia a nudo tetto e siti attigui in mappa al Fg. 8 n. 263 di are 05 ca 05.

Il bene pervenne alle venditrici per successione del proprio padre e marito [redacted] nato a [redacted] e deceduto a [redacted]



La ricerca condotta dalla scrivente presso la Conservatoria di Torino atta a visionare la successione di [redacted] [redacted] non è stato possibile in quanto non trascritta, il primo titolo di acquisto tra vivi, ha portato a stabilire che la provenienza in capo a [redacted] si ha per titoli ultracinquantennali.

Per quanto riguarda i beni 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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10



Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate in data 12.02.2020 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 27.08.2005 Reg. gen. 41965 - Reg. part. 9261

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 154.906,86

Capitale: € 77.453,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 16.08.2005 n. rep. 100304/110

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 210 del Comune di Vauda Canavese.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 20.09.2017 Reg. gen. 37562 - Reg. part. 6761

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 6.000,00

Capitale: € 3.194,56

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TORINO

Data: 06.06.2016 n. rep. 1940

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 15 n. 149 Comune di Barbania; Foglio 1 n. 66 Comune di Front; Foglio 1 n. 193 Comune di Front; Foglio 1 n. 194 Comune di Front; Foglio 9 n. 142 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 81 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 105 Comune di Vauda Canavese; Foglio 11 n. 217 Comune di Vauda Canavese; Foglio 12 n. 205 Comune di Vauda



Canavese; Foglio 13 n. 18 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 19 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 676 Comune di Vauda Canavese;

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 del Comune di Vauda Canavese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 04.12.2012 Reg. gen. 42111 - Reg. part. 30986

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 14.11.2012 N° repertorio: 27055

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni Foglio 13 n. 19; Foglio 10 n. 81; Foglio 10 n. 105; Foglio 12 n. 205; Foglio 9 n. 142; Foglio 11 n. 217; Foglio 13 n. 18; Foglio 10 n. 676 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 2; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 1 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Terreni Foglio 1 n. 193; Foglio 1 n. 194 tutti del Comune di Front; Al Catasto Terreni Foglio 15 n. 149 del Comune di Barbania.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 09.05.2019 Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 31.01.2019 N° repertorio: 1695

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 tutti del Comune di Vauda Canavese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni



- **Ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 27.08.2005 Reg. gen. 41965 - Reg. part. 9261

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 154.906,86

Capitale: € 77.453,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 16.08.2005 n. rep. 100304/110

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 210 del Comune di Vauda Canavese.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 20.09.2017 Reg. gen. 37562 - Reg. part. 6761

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 6.000,00

Capitale: € 3.194,56

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TORINO

Data: 06.06.2016 n. rep. 1940

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 15 n. 149 Comune di Barbania; Foglio 1 n. 66 Comune di Front; Foglio 1 n. 193 Comune di Front; Foglio 1 n. 194 Comune di Front; Foglio 9 n. 142 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 81 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 105 Comune di Vauda Canavese; Foglio 11 n. 217 Comune di Vauda Canavese; Foglio 12 n. 205 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 18 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 19 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 676 Comune di Vauda Canavese;

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 n. 103 sub. 1;



Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 del Comune di Vauda Canavese.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 04.12.2012 Reg. gen. 42111 - Reg. part. 30986

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 14.11.2012 N° repertorio: 27055

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni Foglio 13 n. 19; Foglio 10 n. 81; Foglio 10 n. 105; Foglio 12 n. 205; Foglio 9 n. 142; Foglio 11 n. 217; Foglio 13 n. 18; Foglio 10 n. 676 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 2; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 1 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Terreni Foglio 1 n. 193; Foglio 1 n. 194 tutti del Comune di Front; Al Catasto Terreni Foglio 15 n. 149 del Comune di Barbania.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 09.05.2019 Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 31.01.2019 N° repertorio: 1695

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 tutti del Comune di Vauda Canavese



BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale



Iscritto a Torino 2 il 27.08.2005 Reg. gen. 41965 - Reg. part. 9261

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 154.906,86

Capitale: € 77.453,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 16.08.2005 n. rep. 100304/110

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 210 del Comune di Vauda Canavese.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 20.09.2017 Reg. gen. 37562 - Reg. part. 6761

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 6.000,00

Capitale: € 3.194,56

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TORINO

Data: 06.06.2016 n. rep. 1940

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 15 n. 149 Comune di Barbania; Foglio 1 n. 66 Comune di Front; Foglio 1 n. 193 Comune di Front; Foglio 1 n. 194 Comune di Front; Foglio 9 n. 142 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 81 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 105 Comune di Vauda Canavese; Foglio 11 n. 217 Comune di Vauda Canavese; Foglio 12 n. 205 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 18 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 19 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 676 Comune di Vauda Canavese;

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 del Comune di Vauda Canavese.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 04.12.2012 Reg. gen. 42111 - Reg. part. 30986

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 14.11.2012 N° repertorio: 27055

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni Foglio 13 n. 19; Foglio 10 n. 81; Foglio 10 n. 105; Foglio 12 n. 205; Foglio 9 n. 142; Foglio 11 n. 217; Foglio 13 n. 18; Foglio 10 n. 676 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 2; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 1 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Terreni Foglio 1 n. 193; Foglio 1 n. 194 tutti del Comune di Front; Al Catasto Terreni Foglio 15 n. 149 del Comune di Barbaria.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 09.05.2019 Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 31.01.2019 N° repertorio: 1695

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 tutti del Comune di Vauda Canavese

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 27.08.2005 Reg. gen. 41965 - Reg. part. 9261

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 154.906,86

Capitale: € 77.453,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 16.08.2005 n. rep. 100304/110

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 210 del Comune di Vauda Canavese.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 20.09.2017 Reg. gen. 37562 - Reg. part. 6761

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 6.000,00

Capitale: € 3.194,56

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TORINO

Data: 06.06.2016 n. rep. 1940

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 15 n. 149 Comune di Barbania; Foglio 1 n. 66 Comune di Front; Foglio 1 n. 193 Comune di Front; Foglio 1 n. 194 Comune di Front; Foglio 9 n. 142 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 81 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 105 Comune di Vauda Canavese; Foglio 11 n. 217 Comune di Vauda Canavese; Foglio 12 n. 205 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 18 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 19 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 676 Comune di Vauda Canavese;

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 del Comune di Vauda Canavese.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 04.12.2012 Reg. gen. 42111 - Reg. part. 30986

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 14.11.2012 N° repertorio: 27055

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni Foglio 13 n. 19; Foglio 10 n. 81; Foglio 10 n. 105; Foglio 12 n. 205; Foglio 9 n. 142; Foglio 11 n. 217; Foglio 13 n. 18; Foglio 10 n. 676 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 2; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 1 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Terreni Foglio 1 n. 193; Foglio 1 n. 194 tutti del Comune di Front; Al Catasto Terreni Foglio 15 n. 149 del Comune di Barbaria.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 09.05.2019 Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 31.01.2019 N° repertorio: 1695

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 tutti del Comune di Vauda Canavese

A solo titolo di cronistoria ipotecaria si elenca la formalità annotata da cancellazione:

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Iscritto a Torino 2 il 25.06.1996

Reg. gen. 17202 - Reg. part. 2708

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI MONZA il 21.04.1994 n. rep. 592/1994

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263 del Comune di Vauda Canavese

Annotazione: Cancellazione totale presentata il 10.04.2003 al Reg. gen. n. 16238 Reg. part. n. 1502



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente consiste: ipoteca legale e giudiziale pari al 2% sul valore di aggiudicazione oltre bolli; trascrizione relativa al pignoramento è pari ad € 294,00 ciascuno. Andranno aggiunti gli oneri dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il bene in oggetto ricade secondo il P.R.G. C del Comune di Vauda Canavese in:

Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vauda Cavese in data 15.01.2020 e nelle norme di attuazione (NTA) a cui si demanda integralmente.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il bene in oggetto ricade secondo il P.R.G. C del Comune di Vauda Canavese in:

– Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vauda Cavese in data 15.01.2020 e nelle norme di attuazione (NTA) a cui si demanda integralmente.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Il bene in oggetto ricade secondo il P.R.G. C del Comune di Vauda Canavese in:

– Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)



Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vauda Cavese in data 15.01.2020 e nelle norme di attuazione (NTA) a cui si demanda integralmente.



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Il bene in oggetto ricade secondo il P.R.G.C del Comune di Vauda Canavese in:

- Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vauda Cavese in data 15.01.2020 e nelle norme di attuazione (NTA) a cui si demanda integralmente.

Si riporta di seguito stralcio di CDU e norme di attuazione (NTA) previste ed applicabile ai beni n° 1, n° 2, n° 3, n° 4 rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese.

- Visto il DPR 380/01 e s.m.i.
- Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.
- Vista la D.G.R. n. 23-11116 del 30.3.2009 di approvazione della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. vigente, pubblicata sul B.U.R.P. n. 14 del 9/4/2009
- Vista la deliberazione C.C. n. 1 del 4/4/2011 di approvazione della variante parziale ai sensi dell'art. 17 c.7 L.R. 56/77 e s.m.i.



Che i sottoelencati immobili hanno le rispettive destinazioni urbanistiche

Immobili	Azzonamento P.R.G.C.	Note
<i>Fig. 8 n. 103-263</i>	<i>Nu – Nucleo urbano (Tab. 1)</i>	



AREA DI INTERVENTO: Nu (Nucleo urbano) TAB. 1**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Comprende parti del nucleo originario dell'abitato del Capoluogo e della Frazione Inferiore, caratterizzati dagli insediamenti più antichi, che pur non avendo particolari caratteristiche architettoniche, assumono un carattere unitario da salvaguardare.

Sono aree caratterizzate da edifici risalenti ad epoche diverse, anche recenti e costituenti un tessuto edilizio consolidato che negli ultimi anni è già stato oggetto di estesi interventi di recupero e trasformazione da destinazione mista agricola-residenziale a destinazione esclusivamente residenziale.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione degli edifici, nella loro inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti degradate o alterate, alla eliminazione delle superfetazioni, al recupero dei volumi agricoli in disuso ad uso residenziale od altro ammesso.

Tutti gli interventi dovranno inoltre tendere al recupero dei caratteri originari degli edifici, utilizzando le tecniche di intervento ed i tipi di materiali originariamente impiegati. Qualora ciò non fosse possibile dovranno essere utilizzati materiali e manufatti simili a quelli originali.

Sono ammesse limitate variazioni di superficie coperta per l'esclusivo adattamento di strutture di accesso e/o servizio (quali scale, rampe o pianerottoli) anche in funzione della L. 13/89 - art. 77 del D.P.R. 380/2001 - per il superamento delle barriere architettoniche.

Tale variazione dovrà avvenire nel rispetto delle confrontanze e distanze dai confini e senza aumenti di ingombro verso strade pubbliche e private ad uso pubblico.

Al fine di indirizzare gli interventi verso un corretto recupero il piano individua alcuni edifici ad ambiti del nucleo urbano che, avendo mantenuto caratteristiche e funzioni originarie, possono assumere il ruolo di matrici ambientali alle quali ispirare gli interventi di recupero e di ristrutturazione. Nel documento di ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE vengono rappresentate le "matrici ambientali" attraverso schede in cui viene effettuata la lettura dello stato di fatto e viene delineata una traccia da seguire nella progettazione degli interventi, senza peraltro avere valore prescrittivo.

Le "matrici ambientali" sono individuate sulla cartografia di piano con specifica simbologia.

Nei cortili comuni all'interno dei nuclei abitati è vietato in linea generale l'ulteriore frazionamento attraverso nuove delimitazioni di proprietà, con possibilità di deroga solo ed esclusivamente in presenza di un progetto generale ed organico che coinvolga tutte le proprietà e faccia salve le esigenze di accessibilità, di sicurezza ed i caratteri ambientali del contesto in cui ricadono.

a - manutenzione ordinaria:

d.i.a. solo per gli interventi sulle parti di edificio prospettanti su vie e spazi pubblici, con obbligo di

documentazione fotografica.

b - manutenzione straordinaria:

d.i.a. corredata di documentazione fotografica e di elaborati che consentano la individuazione e dello stato di fatto e degli interventi previsti.

c - restauro e risanamento conservativo:

richiesta di permesso di costruire con produzione di documentazione fotografica o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo C.

d.2 - ristrutturazione edilizia con recupero di volumi preesistenti e modifiche di destinazione d'uso:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo C.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa :

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo C.

h - demolizione:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a., nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, con produzione di documentazione fotografica. Potrà essere ammessa per risolvere situazioni di pericolosità, problemi di viabilità ed in genere, problemi di interesse collettivo.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.3 - c.4 - d.2.

4 - PARAMETRI EDILIZI

Al max : non superiore a quella preesistente nel caso di permesso di costruire, con la possibilità di deroga prevista per tipi di intervento d.4.

distanze dai confini : invariate

distanze dalle strade : invariate

confrontanze : invariate

tipologia : invariata a cortina continua o isolata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese è stato possibile prendere in visione la seguente pratica edilizia n. 38/2015 del 25.11.2015:

- SCIA in sanatoria a nome di [REDACTED]

opere interne per divisione unità immobiliare in via delle vigne n. 10

Per la pratica edilizia che di seguito si indica non è stato possibile la presa visione:

- GILA pratica n. 36/2011 del 31.12.2011 a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

Dall'Ufficio Tecnico non sono state riscontrate pratiche edilizie successive a quella sopra citata.

La comunicazione di ultimazione dei lavori realizzati con SCIA n. 38/2015 del 25.11.2015 veniva depositata in data 23.03.2016, documento non reperito all'accesso degli atti, consegnato dallo stesso esecutato.

La costruzione è ipotizzabile anteriore al 01.09.1967.

Dai riscontri avuti in sede di sopralluogo effettuato in data 20.12.2019 confrontato lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia presentata (SCIA in sanatoria n. 38/2015), ha evidenziato alcune difformità edilizie, in particolare:

- Internamente al piano terra non è presente il bagno previsto con la pratica edilizia;
- Al piano primo la chiusura con l'unità abitativa Fg. 8 n. 103 sub. 4 (bene n° 2) prevista con la pratica edilizia non è stata realizzata.

Da un confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese si espone, sotto l'aspetto edilizio le opere difformi risultano sanabili, con apposita pratica GILA/SCIA in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 – ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese è stato possibile prendere in visione la seguente pratica edilizia n. 38/2015 del 25.11.2015:

- SCIA in sanatoria a nome [REDACTED]

opere interne per divisione unità immobiliare in via delle vigne n. 10

Per la pratica edilizia che di seguito si indica non è stato possibile la presa visione:

- CILA pratica n. 36/2011 del 31.12.2011 a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

Dall'Ufficio Tecnico non sono state riscontrate pratiche edilizie successive a quella sopra citata.

La comunicazione di ultimazione dei lavori realizzati con SCIA n. 38/2015 del 25.11.2015 veniva depositata in data 23.03.2016, documento non reperito all'accesso degli atti, consegnato dallo stesso esecutato.

La costruzione è ipotizzabile anteriore al 01.09.1967.

Dai riscontri avuti in sede di sopralluogo effettuato in data 20.12.2019 confrontato lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia presentata (SCIA in sanatoria n. 38/2015), ha evidenziato alcune difformità edilizie, in particolare:

- Al piano primo la chiusura con l'unità abitativa Fg. 8 n. 103 sub. 3 (bene n° 1) prevista con la pratica edilizia non è stata realizzata;
- Sempre al piano primo nel locale camera si è ricavato lungo la parete confinante con la tettoia a nudo tetto, un piccolo vano ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca da bagno, la separazione di questo vano con la camera è realizzato con parete di legno ad altezza di circa 2,50 m;

Sotto l'aspetto edilizio le opere difformi risultano sanabili, con apposita pratica CILA/SCIA in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, tuttavia occorre valutare se sussistono i presupposti di adeguamento igienico-sanitario in merito alla sanabilità del ricavato spazio ad uso "bagno" in caso negativo occorre smantellarlo.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese non sono risultate pratiche edilizie riguardanti il bene.

La scrivente può al riguardo solo riferire che la tettoia aperta è stata oggetto di intervento e che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale, unico documento reperito non corrisponde a quanto visionato in loco. Per la precisazione risulta privo di ripartizione interna è stata realizzata parte di muratura perimetrale. Si evidenzia la copertura in lastre di amianto che andrà rimossa. Non avendo a disposizione elementi comprovanti circa il periodo di costruzione non è possibile pronunciarsi circa la sua sanabilità.

BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Per la pratica edilizia che di seguito si indica non è stato possibile la presa visione:

- Autorizzazione n. 33/92 del 23.12.1992 a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

per realizzazione parziale di recinzione e formazione parcheggio.

Dall'Ufficio Tecnico non sono state riscontrate pratiche edilizie successive a quella sopra citata.

Non avendo potuto prendere in visione la pratica edilizia citata e non essendoci altre pratiche, non è possibile raffrontare la conformazione e consistenza del bene. La scrivente può al riguardo solo riferire che il deposito è di vecchia costruzione, già citata nell'atto di compravendita del 13.03.1977 e che lo stesso è stato oggetto di interventi edili non recenti, oltre al fatto che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale può sostanzialmente dirsi coincidente con quanto riscontrato in loco.

Il periodo di costruzione è ipotizzabile anteriore al 01.09.1967.

Per la regolarizzazione delle opere in particolare del bene n. 1 e n. 2 si ipotizza un costo di circa € 2.000,00 oltre IVA, oneri di legge e diritti, comprendente i costi di sanzione di € 516,00 e la redazione della pratica edilizia comunale. I relativi costi vengono compresi nella tipologia di deprezzamento "Oneri".

Si ritiene necessario che ogni eventuale interessato e aggiudicatario provveda a rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Vauda Canavese per verificare gli adempimenti e intervenute modifiche normative.

A titolo rilasciato dal Comune occorrerà presentare pratica catastale come indicato al punto "Corrispondenza catastale".

Certificazione energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non esiste il certificato energetico degli immobili, Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo necessario per il rilascio si stima in via puramente indicativa in un importo pari a circa € 400,00 oltre oneri di legge.

Non sono stati repenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1- ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbe presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - ABITAZIONE UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbe presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 – TETTOIA UBICATA A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA DELLE VIGNE N. 10

Non parrebbe presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 4 – DEPOSITO UBICATO A VAUDA CANAVESE FRAZ. INFERIORE
VIA ROCCA N. 23

Non parrebbe presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO in quanto le unità abitative e la tettoia aperta di fatto formano un corpo unico indivisibile oltre alla composizione interna dei locali di modeste dimensioni, mentre il deposito pur trattandosi di un bene con propria autonomia lo si ritiene appetibile come pertinenza dell'abitazione.

Giudizio di vendibilità attribuibile del LOTTO: Limitata possibilità di vendita, rarefazione degli scambi dovuta alla attuale difficoltà economica.

Di seguito si riporta la formazione del LOTTO e la stima degli stessi.



LOTTO UNICO

- **Bene N.° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su cucina-soggiorno, retrostante il disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al piano primo piccolo corridoio che disimpegna, bagno, ripostiglio utilizzato a camera, altra camera con balcone. Il piccolo corridoio comunica con l'attigua unità abitativa individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 4 – Bene n. 2 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile dall'esterno da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 3 – Categoria A/3

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



- **Bene N.° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su soggiorno utilizzato a camera, piccolo disimpegno, bagno, vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo camera con balcone, da cui si è ricavato lungo la parete confinante con la tettoia a nudo tetto, un piccolo vano ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca da bagno.

L'unità abitativa descritta è collegata all'attigua abitazione individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 3 – Bene n. 1 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione, come esposto al precedente bene. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito e al piano primo la tettoia aperta a nudo tetto accessibile da scala a pioli. La tettoia aperta si estende per tutta la lunghezza del bene n. 2 e n. 1.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 4 – Categoria A/3

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N.° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA ROCCA N. 23, piano T**

Trattasi di basso fabbricato a tettoia aperta, pertinenziale all'abitazione sopra descritta, elevata a un piano fuori terra, con accesso diretto dall'area di passaggio.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 1 – Categoria C/7

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N.° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T**

Trattasi di deposito elevato ad un piano fuori terra con area esterna a prato e posto auto ed in parte ad uso strada di passaggio a favore di terzi, situato in Via Rocca al numero civico 23, privo di impianti. Il deposito si compone di unico spazio a deposito e due piccoli ripostigli, accessibile direttamente dalla Via Rocca.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 263 – Categoria C/2

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima complessivo del bene quota 1/2 : € 35.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Assoggettamento IVA: essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Criterio di stima: Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle presenti procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di mercato libero, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicata alla procedura esecutiva.

La determinazione della superficie commerciale (Lorda) è determinata dalla superficie del locale principale e dalle superfici secondarie, a cui sono state applicate il rapporto mercantile in uso presso il segmento di mercato analizzato.

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse ricerche e analisi, è stata condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale, depositi), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (casa singola ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta.

Va inoltre osservato che vi è una ridotta richiesta di tali fabbricati. Ricerche compiute presso Agenzie immobiliari operanti in zona, professionisti e analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti. Sono stati ricercati e analizzati beni simili con proposte in vendita, comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva confrontati con i beni che è oggetto di stima.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni normali a destinazione residenziale privata edificate in centro paese e rustici, particolare difficoltà di reperimento di informazioni si è avuto sul bene tettoia aperta in quanto le unità pertinenziale risultano unite come pertinenza alle abitazioni.

L'indagine ha portato un valore di €/mq 400,00 per l'abitazione in stato conservativo normale, un valore di €/mq 100,00 per la tettoia aperta e €/mq 150,00 per il deposito.

In considerazione che l'abitazione ha necessita di manutenzione importante e lo stato conservativo in cui si trova è mediocre occorre apportare le opportune correzioni del prezzo sopra indicato; pertanto in relazione alla forma contrattuale, alla consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, si ritiene ragionevole di stimare il bene in ragione di:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore quota 1/1	Quota in vendita 1/2
LOTTO UNICO Abitazione civile Vauda Canavese Fraz. Inferiore (TO) - VIA DELLE VIGNE N. 10 - Piano T-1 Fg. § n. 103 sub. 3	93,00 mq	300,00 €/mq	€ 27.900,00	€ 27.900,00	€ 13.950,00
Abitazione civile Vauda Canavese Fraz. Inferiore (TO) - VIA DELLE VIGNE N. 10 - Piano T-1 Fg. § n. 103 sub. 4	89,00 mq	300,00 €/mq	€ 26.700,00	€ 26.700,00	€ 13.350,00
Tettoia aperta Vauda Canavese Fraz. Inferiore (TO) - VIA DELLE VIGNE N. 10 - Piano T Fg. § n. 103 sub. 1	33,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 1.650,00
Deposito Vauda Canavese Fraz. Inferiore (TO) - VIA ROCCA N. 23 Piano T Fg. § n. 263	156,00 mq	150,00 €/mq	€ 23.400,00	€ 23.400,00	€ 11.700,00
Valore di stima quota 1/2					€ 40.650,00

Valore di stima complessivo 1/1 : € 81.300,00

Valore di vendita quota 1/2 : € 40.650,00

Deprezamenti

Tipologia Deprezamento	Valore	Tipo
Oneri pratiche edilizie e catastali (oltre oneri di legge e diritti)	3.000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%	8.130,00	€
Totale deprezzamenti	11.130,00	€

Valore finale di stima complessivo 1/1 : € 70.170,00

Valore finale di stima quota 1/2 : € 35.085,00 arrotondato a € 35.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Borgomasino, li 02/03/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roberta PERA
(Firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa – Bene n° 1-2-3-4
- 2) Estratto PRGC e norme di attuazione – Bene n° 1-2-3-4
- 3) Certificato di Destinazione urbanistica – Bene n° 1-2-3-4
- 4) Visure catastali CF – Bene n° 1-2-3-4
- 5) Visure storiche CF – Bene n° 1-2-3-4
- 6) Visure ipotecarie – Bene n° 1-2-3-4
- 7) Planimetria catastale – Bene n° 1
- 8) Planimetria catastale – Bene n° 2
- 9) Planimetria catastale – Bene n° 3
- 10) Elaborato planimetrico – Bene n° 1-2-3
- 11) Planimetria catastale – Bene n° 4
- 12) Schematico difformità – Bene n° 1
- 13) Schematico difformità – Bene n° 2
- 14) Schematico difformità – Bene n° 3
- 15) Pratica edilizia – Bene n° 1-2
- 16) Titolo di provenienza – Bene n° 1-2-3-4
- 17) Contratto di locazione – Bene n° 1
- 18) Contratto di locazione – Bene n° 2
- 19) Esito contratto di locazione Agenzia delle Entrate – Bene n° 1 n° 2
- 20) Stato di residenza dell'esecutato
- 21) Stato civile dell'esecutato
- 22) Estratto di matrimonio dell'esecutato
- 23) Documentazione fotografica – Bene n° 1-2-3-4
- 24) Verbale delle operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N.° 1 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su cucina-soggiorno, retrostante il disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al piano primo piccolo corridoio che disimpegna, bagno, ripostiglio utilizzato a camera, altra camera con balcone. Il piccolo corridoio comunica con l'attigua unità abitativa individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 4 – Bene n. 2 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile dall'esterno da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito.

Stato di conservazione mediocre. Occupato da terzi con contratto di locazione.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 3 – Categoria A/3

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)



- **Bene N.° 2 – Abitazione ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T-1**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su soggiorno utilizzato a camera, piccolo disimpegno, bagno, vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo camera con balcone, da cui si è ricavato lungo la parete confinante con la tettoia a nudo tetto, un piccolo vano ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca da bagno.

L'unità abitativa descritta è collegata all'attigua abitazione individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 3 – Bene n. 1 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione, come esposto al precedente bene. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito e al piano primo la tettoia aperta a nudo tetto accessibile da scala a pioli. La tettoia aperta si estende per tutta la lunghezza del bene n. 2 e n. 1.

Stato di conservazione mediocre. Occupato da terzi con contratto di locazione.



Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 4 – Categoria A/3

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)



- **Bene N.° 3 – Tettoia aperta ubicata a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA DELLE VIGNE N. 10, piano T**

Trattasi di basso fabbricato a tettoia aperta, pertinenziale all'abitazione sopra descritta, elevata a un piano fuori terra, con accesso diretto dall'area di passaggio.

Stato di conservazione sufficiente. Occupato da terzi privo di contratto.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 103 sub. 1 – Categoria C/7

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)

- **Bene N.° 4 – Deposito ubicato a Vauda Canavese Fraz. Inferiore – VIA ROCCA N. 23, piano T**

Trattasi di deposito elevato ad un piano fuori terra con area esterna a prato e posto auto ed in parte ad uso strada di passaggio a favore di terzi, situato in Via Rocca al numero civico 23, privo di impianti. Il deposito si compone di unico spazio a deposito e due piccoli ripostigli, accessibile direttamente dalla Via Rocca.

Stato di conservazione sufficiente. Occupato dallo stesso esecutato e dal comproprietario.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8 n. 263 – Categoria C/2

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Area NU – Nucleo urbano (Tab.1)

Prezzo base d'asta (quota 1/2): € 35.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA € 35.000,00 (QUOTA 1/2)

Bene N° 1 – Abitazione			
Ubicazione:	VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE – VIA DELLE VIGNE N. 10, Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Abitazione civile Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8 n. 103 sub. 3 - Categoria catastale A/3	Superficie	93 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su cucina-soggiorno, retrostante il disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al piano primo piccolo corridoio che disimpegna, bagno, ripostiglio utilizzato a camera, altra camera con balcone. Il piccolo corridoio comunica con l'attigua unità abitativa individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 4 – Bene n. 2 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile dall'esterno da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione	Il bene risulta occupato da terzi con contratto.		



Bene N° 2 – Abitazione			
Ubicazione:	VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE – VIA DELLE VIGNE N. 10, Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Abitazione civile Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8 n. 103 sub. 4 - Categoria catastale A/3	Superficie	89 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	<p>Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione, elevata a due piani fuori terra, con antistante area ad uso passaggio a favore di terzi. Inserita in un fabbricato a "cortina" avente due lati liberi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano terra da ingresso su soggiorno utilizzato a camera, piccolo disimpegno, bagno, vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo camera con balcone, da cui si è ricavato lungo la parete confinante con la tettoia a nudo tetto, un piccolo vano ad uso "bagno" dotato unicamente di vasca da bagno.</p> <p>L'unità abitativa descritta è collegata all'attigua abitazione individuata al Foglio 8 n. 103 sub. 3 – Bene n. 1 – in origine il bene n. 1 e bene n. 2 era un'unica abitazione, come esposto al precedente bene. Retrostante e in continuità all'abitazione, accessibile da via Rocca si sviluppa al piano terra il deposito e al piano primo la tettoia aperta a nudo tetto accessibile da scala a pioli. La tettoia aperta si estende per tutta la lunghezza del bene n. 2 e n. 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene risulta occupato da terzi con contratto.		



Bene N° 3 – Tettoia aperta			
Ubicazione:	VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE – VIA DELLE VIGNE N. 10, Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Abitazione civile Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8 n. 103 sub. 1 - Categoria catastale C/7	Superficie	33 mq
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Trattasi di basso fabbricato a tettoia aperta, pertinenziale all'abitazione sopra descritta, elevata a un piano fuori terra, con accesso diretto dall'area di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione	Il bene risulta occupato da terzi rivo di contratto.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene N° 4 – Deposito			
Ubicazione:	VAUDA CANAVESE (TO) FRAZ. INFERIORE – VIA ROCCA N. 23, Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Deposito con area esterna Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8 n. 263 Categoria catastale C/2	Superficie	156 mq
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Trattasi di deposito elevato ad un piano fuori terra con area esterna a prato e posto auto ed in parte ad uso strada di passaggio a favore di terzi, situato in Via Rocca al numero civico 23, privo di impianti. Il deposito si compone di unico spazio a deposito e due piccoli ripostigli, accessibile direttamente dalla Via Rocca.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato e dal comproprietario.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO UNICO



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 27.08.2005 Reg. gen. 41965 - Reg. part. 9261

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 154.906,86

Capitale: € 77.453,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 16.08.2005 n. rep. 100304/110

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 n. 103; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 210 del Comune di Vauda Canavese.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 20.09.2017 Reg. gen. 37562 - Reg. part. 6761

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo: € 6.000,00

Capitale: € 3.194,56

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TORINO

Data: 06.06.2016 n. rep. 1940

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sui beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 15 n. 149 Comune di Barbania; Foglio 1 n. 66 Comune di Front; Foglio 1 n. 193 Comune di Front; Foglio 1 n. 194 Comune di Front; Foglio 9 n. 142 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 81 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 105 Comune di Vauda Canavese; Foglio 11 n. 217 Comune di Vauda Canavese; Foglio 12 n. 205 Comune di Vauda



Canavese; Foglio 13 n. 18 Comune di Vauda Canavese; Foglio 13 n. 19 Comune di Vauda Canavese; Foglio 10 n. 676 Comune di Vauda Canavese;

Gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 del Comune di Vauda Canavese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 04.12.2012 Reg. gen. 42111 - Reg. part. 30986

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 14.11.2012 N° repertorio: 27055

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni Foglio 13 n. 19; Foglio 10 n. 81; Foglio 10 n. 105; Foglio 12 n. 205; Foglio 9 n. 142; Foglio 11 n. 217; Foglio 13 n. 18; Foglio 10 n. 676 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 2; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 1 tutti del Comune di Vauda Canavese; Al Catasto Terreni Foglio 1 n. 193; Foglio 1 n. 194 tutti del Comune di Front; Al Catasto Terreni Foglio 15 n. 149 del Comune di Barbania.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 09.05.2019 Reg. gen. 18737 - Reg. part. 13120

Quota: Proprietà per la quota 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI IVREA

Data: 31.01.2019 N° repertorio: 1695

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricato Foglio 8 n. 103 sub. 1; Foglio 8 n. 263; Foglio 8 n. 103 sub. 3; Foglio 8 n. 103 sub. 4 tutti del Comune di Vauda Canavese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

