
ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Federica LORENZATTI

Esecuzione Immobiliare R.G. 135/2023

Creditore Procedente *****Omissis*** – ora sostituita da**

*****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****)

Debitore Esecutato: *****Omissis***** (C.F. *****Omissis*****)

Giuramento: **20/07/2023**

Rinvio: **15/12/2023**

Perizia dell'Esperto Arch. D'Agostino Elisa

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.	3
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.900,00	3
Incarico.....	4
CREDITORI ISCRITTI E INTERVENUTI.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.900,00

Bene N° 1 - Immobile di civile abitazione con fabbricato accessorio e cortile			
Ubicazione:	Caluso (TO) - Fraz. Aré - Via Duca degli Abruzzi 106		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 7, Categoria A4	Superficie Commerciale	403,00 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione, in particolare il fabbricato destinato ad abitazione.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di procedura è sito in Caluso, Frazione Aré, Via Duca degli Abruzzi n. 106 ed è costituito da un immobile di civile abitazione suddiviso in due unità abitative attigue disposte su due piani, affacciato su ampia corte interna, al fondo della quale è situato un fabbricato accessorio di ampia metratura.</p> <p>La prima unità immobiliare destinata a residenza (identificata come sub. 6) è composta da: al piano terra, cucinino, sala da pranzo, due camere, bagno; al piano primo, tre camere, bagno e ripostiglio.</p> <p>L'altra unità immobiliare residenziale (identificata come sub. 7) è costituita da: al piano terra, cucina, camera, cantina; al primo piano, camera, ripostiglio e sottotetto.</p> <p>Nel fabbricato accessorio al fondo del cortile sono ubicati n. 3 vani destinati ad autorimessa ed un locale di deposito.</p> <p>Il compendio si trova in stato di abbandono da diversi anni. Il fabbricato ad uso residenza si presenta in condizioni fatiscenti, con parziale cedimento del tetto in corrispondenza del sub. 6.</p> <p>La costruzione accessoria invece appare in discrete condizioni.</p> <p>Il bene si trova tuttavia in una posizione piuttosto favorevole, a lato della Via Duca degli Abruzzi (Statale n. 26 della Valle d'Aosta) che attraversa la frazione di Aré. Il fabbricato si trova al centro della frazione, di fronte alla chiesa parrocchiale e nelle vicinanze di alcune attività commerciali e degli impianti sportivi (campo da calcio, palasport e piscina).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



INCARICO

All'udienza del 19/07/2023, la sottoscritta Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito in modalità telematica.

La scrivente espletava gli accertamenti di rito e in data 25/09/2023 effettuava sopralluogo con accesso forzoso unitamente al Custode IVG Torino, che attualmente è in possesso delle chiavi.

CREDITORI ISCRITTI E INTERVENUTI

Omissis (C.F. ***Omissis***) – originario creditore precedente - risultava creditrice nei confronti della Sig.ra ***Omissis*** in virtù delle seguenti ipoteche presso la Conservatoria di Ivrea:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 3544/267 in data 28/05/2014
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 6174/657 in data 25/09/2015

A seguito di operazione di cartolarizzazione, in data 20/06/2023 ***Omissis*** (C.F. ***Omissis***) acquisiva un portafoglio di crediti da ***Omissis***, subentrando in ogni posizione ed attività processuale ed intervenendo ai sensi dell'art. 111 C.P.C. nella procedura in oggetto.

Infine il Sigg.ri ***Omissis*** (C.F. ***Omissis***) e ***Omissis*** (C.F. ***Omissis***) risultano creditori nei confronti dell'esecutata in forza di:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 2276/174 in data 03/04/2015, diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (atto Notaio Gamba del 02/04/2015 rep. 188236/53892).

Alla data del 13/11/2023 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (All. 2).

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Immobile di civile abitazione con fabbricato accessorio e cortile, ubicato a Caluso (TO) – Fraz. Aré, Via Duca degli Abruzzi 106**

Il compendio oggetto di procedura è sito in Comune di Caluso (TO), Frazione Aré, Via Duca degli Abruzzi n. 106 ed è costituito da un immobile di civile abitazione suddiviso in due unità abitative adiacenti disposte su due piani, affacciato su ampia corte interna, al fondo della quale è situato un fabbricato accessorio di ampia metratura.

La prima unità immobiliare destinata a residenza (identificata come sub. 6) è composta da: al piano terra, cucinino, sala da pranzo, due camere, bagno; al piano primo, tre camere, bagno e ripostiglio.

L'altra unità immobiliare residenziale (identificata come sub. 7) è costituita da: al piano terra, cucina, camera, cantina; al primo piano, camera, ripostiglio e sottotetto.

Nel fabbricato accessorio al fondo del cortile sono ubicati n. 3 vani destinati ad autorimessa ed un locale di deposito.

Il compendio si trova in stato di abbandono da diversi anni. Il fabbricato ad uso residenza si presenta in condizioni fatiscenti, con parziale cedimento del tetto in corrispondenza del sub. 6.

La costruzione accessoria invece appare in discrete condizioni, pur essendo anch'esso in stato di abbandono.

Il bene si trova tuttavia in una posizione favorevole, a lato della Via Duca degli Abruzzi (Statale n. 26 della Valle d'Aosta) che attraversa la frazione di Aré. Il fabbricato si trova al centro della frazione, di fronte alla chiesa parrocchiale e nelle vicinanze di alcune attività commerciali e degli impianti sportivi (campo da calcio, palasport e piscina).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Immobile di civile abitazione con fabbricato accessorio e cortile, ubicato a Caluso (TO) – Fraz. Aré, Via Duca degli Abruzzi 106**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

Nata a *****Omissis***** il *****Omissis*****, Codice fiscale: *****Omissis***** (All. 1)

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

Si allega alla presente relazione l'estratto di matrimonio dell'esecutata (All. 3).

CONFINI

Il compendio immobiliare è posto alle complessive coerenze: particella 384 del fg. 65, Via Duca degli Abruzzi (S.S. 26 della Valle d'Aosta), particelle 146, 145, 325, 144 e 368 del fg. 65.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub 6)	89,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,00 m	T
Abitazione (sub 7)	29,20 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	3,00 m	T
Cantina (sub 7)	14,00 mq	19,00 mq	0,2	3,80 mq	3,00 m	T
Abitazione (sub 6)	81,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	1
Abitazione (sub 7)	30,40 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	3,00 m	1
Sottotetto non abitabile	28,00 mq	36,00 mq	0,2	7,20 mq	3,00 m	1
Balcone	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1
Autorimessa (sub 2)	48,50 mq	59,00 mq	0,5	29,50 mq	3,25 m	T
Autorimessa (sub 3)	25,50 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	3,25 m	T
Autorimessa (sub 4)	49,50 mq	61,00 mq	0,5	30,50 mq	3,25 m	T
Locale uso deposito (sub 5)	28,30 mq	32,00 mq	0,35	11,20 mq	3,25 m	T
Cortile (primi 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile (restante superficie)	265,00 mq	265,00 mq	0,02	5,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				403,25 mq		
Arrotondato a:				403,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le attuali particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caluso, Fg. 65 part. 333 sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 derivano da:

COSTITUZIONE del 10/12/1993, in atti dal 02/06/2000 (n. 15855/1993).

Successivamente in data 18/11/2014 sono state presentate le seguenti VARIAZIONI per Codifica piano incoerente:

- prat. T00465353 in atti dal 18/11/2014, n. 345298.1/2014, relativa al sub. 2
- prat. T00465355 in atti dal 18/11/2014, n. 345299.1/2014, relativa al sub. 3
- prat. T00465356 in atti dal 18/11/2014, n. 345300.1/2014, relativa al sub. 4
- prat. T00465358 in atti dal 18/11/2014, n. 345301.1/2014, relativa al sub. 5
- prat. T00465359 in atti dal 18/11/2014, n. 345302.1/2014, relativa al sub. 6
- prat. T00465360 in atti dal 18/11/2014, n. 345303.1/2014, relativa al sub. 7

Attualmente tutte le particelle risultano correttamente intestate all'esecutata Sig.ra ***Omissis*** (All. 4).

In precedenza il compendio immobiliare risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Caluso come FABBRICATO RURALE, costituito dalle seguenti particelle derivanti dall'impianto meccanografico del 28/02/1976:

- fg. 65, part. 121 (fabbricato rurale, superficie 234 mq, partita 5948)
- fg. 65, part. 122 (fabbricato rurale, superficie 252 mq, partita 5807)
- fg. 65, part. 212 (fabbricato rurale, superficie 235 mq, partita 5757)

Con TIPO MAPPALE pratica n. 579966 (n. 12892.1/1993) del 10/06/2003 le suddette particelle sono state soppresse ed hanno originato l'attuale mappale 333 al Catasto terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	333	2		C6	2	51 mq	60 mq	189,64 €	T	
	65	333	3		C6	2	26 mq	33 mq	96,68 €	T	
	65	333	4		C6	2	52 mq	63 mq	193,36 €	T	
	65	333	5		C2	2	30 mq	34 mq	40,28 €	T	
	65	333	6		A4	2	9,5 vani	220 mq	314,01 €	T-1	
	65	333	7		A4	1	4 vani	90 mq	113,62 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala tuttavia una *discrepanza relativa al subalterno 4*, che in visura riporta la categoria C/6 (autorimesse), mentre in planimetria è indicato come deposito. Si tratta in ogni caso di un mero errore materiale che *non influisce sul trasferimento del bene*.

I beni risultano correttamente intestati all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio si trova in stato di abbandono da diversi anni, come dimostra lo stato della vegetazione cresciuta all'interno del cortile.

Il fabbricato principale, destinato ad abitazione, appare in pessime condizioni di conservazione; si segnala inoltre che la copertura sul lato nord-ovest è in parte ceduta.

Il fabbricato accessorio al fondo del cortile invece si trova in discrete condizioni, compatibilmente con la destinazione d'uso, e non presenta segni di degrado evidenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esterno dei fabbricati

Il piccolo complesso immobiliare sottoposto a pignoramento è situato a Caluso, Frazione Aré Via Duca degli Abruzzi 106. Il bene - in stato di abbandono - è costituito da fabbricato di civile abitazione fatiscente, suddiviso in due unità abitative attigue (censite ai sub. 6 e 7) che si sviluppano su due piani, posto di fronte a fabbricato accessorio suddiviso in tre autorimesse e un deposito con corte centrale, il tutto circondato da muro di recinzione (Cfr. documentazione fotografica, all. 7).



Il fabbricato principale a due piani fuori terra, di antica edificazione, risalente a fine '800/primi '900, ha struttura in muratura mista con tetto in legno a due falde e copertura in coppi. Il tetto è parzialmente ceduto in corrispondenza dell'alloggio posto a sinistra osservando la costruzione (sub. 6).

La costruzione posta di fronte al fabbricato principale, adibita ad autorimesse e deposito, realizzata in tempi successivi ma comunque ante 1967, è prevalentemente in muratura di mattoni, con alcuni elementi in c.a. e tetto a falda sorretto da travi in legno con manto in lamiera.

Il fabbricato ad uso abitazione affaccia sul lato sud verso l'area verde al piano terra; ha aperture costituite da porte a vetri con persiane in legno alternate a finestre, al primo piano sono situate 5 porte finestre e 3 finestre tutte dotate di persiane in legno, rivolte su balcone con ringhiera a bacchette in ferro, che si sviluppa lungo tutta la facciata.

Interni fabbricato principale:

La costruzione principale, come già detto è in stato di abbandono, pertanto non è stato possibile accedere ai locali siti al primo piano del fabbricato perché in parte pericolante a causa del tetto parzialmente collassato. Per quanto riguarda il piano terreno solo alcuni locali sono stati visionati, pertanto il CTU descrive sommariamente ciò che ha potuto osservare e fotografare.

Al piano terra sono ubicate 4 camere, un disimpegno, un bagno, un cucinino, una cucina ed una cantina.

Al piano primo collegato al terreno da scala interna sono ubicate 4 camere, un bagno con disimpegno, un ripostiglio ed un sottotetto. Nei locali non è stato possibile accedere, la descrizione pertanto si riferisce alle planimetrie catastali e comunali.

Il collegamento tra i due piani nella planimetria catastale avveniva anche da scala esterna con sbarco sul balcone del primo piano. Allo stato non è stato possibile accertare se la scala è ancora presente e praticabile oppure no, in quanto la struttura è invasa dalla vegetazione.

Al piano terra i pavimenti in una camera sono in piastrelle di graniglia di cemento grigio chiaro e scuro effetto scacchiera, nelle altre camere in piastrelle di colore grigio, in cucina sono posate piccole mattonelle rettangolari di colore azzurro e a parete, ormai per lo più crollate, sono posate piastrelle lucide fondo chiaro con fiori azzurri; infine in cantina piastrelle in graniglia di colore grigio. Le finiture sopra descritte si riferiscono ai locali visionati durante il sopralluogo.

Le aperture prospettano per lo più a sud verso il cortile ad esclusione del bagno e di un disimpegno che sono posti a nord verso Vicolo Tofane, del cucinino ad ovest. I due ingressi principali sono posti uno a nord-est, con accesso ad un locale cantina, e l'altro ad est verso la corte.

Intonaci e rivestimenti sono tutti in stato precario con importanti segni di umidità di risalita.

Anche al piano primo gli affacci principali prospettano verso il cortile a sud, ad esclusione del bagno che affaccia sul lato nord verso il vicolo Tofane, del sottotetto e della camera da letto che guardano ad est verso la strada statale.

I serramenti – di vecchia tipologia - sono in pessime condizioni.

Tutti gli impianti necessitano di completo rifacimento.

Interni fabbricati ubicati nel cortile

Sul fondo della corte, guardando il fabbricato accessorio, partendo da sinistra troviamo: l'androne carraio che si attesta sulla Statale, affiancato da un piccolo vano latrina di pertinenza dell'alloggio identificato con il sub. 7; due autorimesse comunicanti costruite in muratura tradizionale con tetto in legno e copertura in lamiera, una con saracinesca a due battenti in metallo zincato ed aperture finestrate ed una aperta direttamente sulla corte, senza serramenti. Attigui alle autorimesse si trovano altri due vani realizzati in muratura tradizionale con tetto in legno e copertura in lamiera. I due locali sono destinati rispettivamente ad autorimessa e deposito. Il pavimento di entrambi è in battuto di calcestruzzo e le pareti non sono intonacate. I manufatti sono comunicanti e presentano le

aperture verso la corte: l'autorimessa ha portone in ferro con la parte superiore vetrata verniciato di verde. La costruzione sulla destra della corte ha portoncino in ferro e vetro verniciato di verde e vetrata fissa con struttura in ferro suddivisa in piccoli quadrati prospettante verso la corte.

Le decorazioni sono di colore bianco ad esclusione della parete dell'autorimessa che prospetta verso strada e che su quel lato è tinteggiata di color mattone.

All'interno del cortile vi è un pozzo in muratura tradizionale tinteggiato di verde.

Il cortile è invaso da erbacce e piante di varia tipologia.

Le tinteggiature esterne del fabbricato civile del muro di cinta sono di colore mattone in pessime condizioni con evidenti distacchi sia di intonaco che di tinteggiatura. Sul fronte strada è posata un'alta zoccolatura in lastre di pietra grigia fino ad un'altezza di cm. 140 circa.

Nel vicolo Tofane il fabbricato principale, per il tratto obliquo, è tinteggiato sempre in color mattone, a seguire sul retro è intonacato senza tinteggiatura e presenta specialmente nella parte bassa importanti distacchi di intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
FG. 65 PART. 212 (ex fabbricato rurale)					
Dal 25/08/1976 al 23/01/1978	<p>***Omissis*** (nato a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***), diritto NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2</p> <p>***Omissis*** (nata a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***), diritto NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2</p> <p>***Omissis*** (nata a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***), diritto di usufrutto per la quota di 1/1 Codice</p>	Successione in morte di ***Omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro - Ivrea	25/08/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	04/05/1978	2574	2377
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro - Ivrea	01/02/1977	26	991		
Dal 23/01/1978 al 02/07/1993	<p>***Omissis***, (nato a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***), diritto NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1</p> <p>***Omissis***, (nata a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***), diritto di</p>	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Burrone	23/01/1978	32944	10748
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	usufrutto per la quota di 1/1	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	16/02/1978	917	866
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Ivrea	01/02/1978	551	347
Dal 02/07/1993 al 05/05/2005	***Omissis*** (nato a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***) diritto PROPRIETA' per la quota di 1/1	Riunione di usufrutto in morte di ***Omissis*** (deceduta il 02/07/1993)			
FG. 65 PART. 122 (ex fabbricato rurale)					
Dal 28/02/1978 al 05/05/2005	***Omissis*** (nato a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***) diritto PROPRIETA' per la quota di 1/1	Verbale di pubblicazione testamento di ***Omissis*** (deceduto il 28/02/1978)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Burrone	10/03/1978	33108	10825
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	25/03/1978	1820	1692
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Ivrea	15/03/1978	1141	347
FG. 65 PART. 121 (ex fabbricato rurale)					
Dal 23/01/1978 al 28/02/1978	***Omissis*** (nato a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***) diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Burrone, Caluso	23/01/1978	32942	10747
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	16/02/1978	916	865
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Ivrea	01/02/1978	550	347
Dal 28/02/1978 al	***Omissis*** (nato a ***Omissis***, il	Successione in morte di ***Omissis***,			

05/05/2005	***Omissis***, C.F. ***Omissis***) diritto PROPRIETA' per la quota di 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Ivrea	28/02/1978	1	1007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	03/11/1980	6462	5516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro - Ivrea	30/05/1978	87	234		
FG. 65 PART. 333 SUB. 2, 3, 4, 5, 6, 7 (immobili attuali)					
Dal 05/05/2005	***Omissis*** (nata a ***Omissis***, il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà quota 1/1	Decreto di trasferimento immobili (All. 1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	05/05/2005	438	1632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	03/06/2005	4744	3566		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 13/11/2023 (All. 2), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 28/05/2014
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 267
Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gustavo Fournier, Orbassano
Data: 23/05/2014
N° repertorio: 1798
N° raccolta: 1257
Formalità a carico dell'acquirente



Note: La presente ipoteca è riferita solo all'immobile censito al fg. 65, part. 333 sub. 6.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca
Iscritto a Ivrea il 03/04/2015
Reg. gen. 2276 - Reg. part. 174
Importo: € 90.000,00
A favore di ***Omissis*** (quota di ½), ***Omissis*** (quota di ½)
Contro ***Omissis***
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Benvenuto Gamba, Torino
Data: 02/04/2015
N° repertorio: 188236
N° raccolta: 53892
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 25/09/2015
Reg. gen. 6174 - Reg. part. 657
Quota: 1/1
Importo: € 32.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 16.000,00
Rogante: Notaio Gustavo Fournier, Orbassano
Data: 18/09/2015
N° repertorio: 2277
N° raccolta: 1617
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 10/07/2023
Reg. gen. 5594 - Reg. part. 4680
Quota: 1/1



A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Atto del Tribunale di Ivrea del 11/06/2023, rep. 2892

Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i ben oggetto di procedura, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto di procedura è situato in una zona indentificata come R (residenziale) nel PRG vigente del Comune di Caluso.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade nella Classe II (moderata pericolosità geomorfologica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile **non risulta regolare** per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente ai primi del Novecento, pertanto non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del bene.

In tempi più recenti sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 322 del 14/11/1977, relativa al rifacimento della copertura dei fabbricati accessori al fondo del cortile, apertura di portone carraio e ampliamento delle finestre esistenti verso Via Duca degli Abruzzi;
- Concessione edilizia n. 222 del 25/05/1980 relativa a chiusura di cancello carraio, apertura cancello pedonale, demolizione dell'angolo fra Via Duca degli Abruzzi e Vicolo Tofane;
- Autorizzazione n. 29/93 del 16/02/1993 per sistemazione parziale della copertura del fabbricato lato Vicolo Tofane;
- CILA n. 0100104700002823322019 relativa a sostituzione copertura esistente in amianto.

Con riferimento alle pratiche sopra citate, nel fabbricato accessorio si rilevano le seguenti difformità:

- la formazione di una porta che mette in comunicazione le autorimesse censite con i subalterni 2 e 3

- la realizzazione di un tramezzo che divide gli attuali subalterni 4 e 5 e modifica delle aperture del subalterno 5 verso il cortile

Per regolarizzare la situazione, occorrerà presentare una CILA in sanatoria, per la quale si stima un costo di € 800,00 (oltre oneri di legge) per l'onorario del professionista abilitato, oltre ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa, per un totale di € 1.800,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile censito al sub. 7:
APE N. 2014 210392 0007 del 30/07/2014, valido fino al 30/07/2024.
Per quanto riguarda il sub. 6 era stato presentato l'APE n. 2013 200677 0110 del 02/08/2013, che pertanto risulta scaduto in data 02/08/2023.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Immobile di civile abitazione con fabbricato accessorio e cortile, ubicato a Caluso (TO) – Fraz. Aré, Via Duca degli Abruzzi 106**

Il compendio oggetto di procedura è sito in Comune di Caluso (TO), Frazione Aré, Via Duca degli Abruzzi n. 106 ed è costituito da un immobile di civile abitazione suddiviso in due unità abitative attigue e disposte su due piani, con affaccio su ampia corte interna al fondo della quale è situato un fabbricato accessorio di ampia metratura.

La prima unità immobiliare destinata a residenza (identificata come sub. 6) è composta da: al piano terra, cucinino, sala da pranzo, due camere, bagno; al piano primo, tre camere, bagno e ripostiglio.

L'altra unità immobiliare residenziale (identificata come sub. 7) è costituita da: al piano terra, cucina, camera, cantina e latrina situata nel cortile adiacente all'androne d'ingresso; al primo piano, camera, ripostiglio e sottotetto.

Nel fabbricato accessorio al fondo del cortile sono ubicati n. 3 vani destinati ad autorimessa ed un locale di deposito.

Il compendio si trova in stato di abbandono da diversi anni. Il fabbricato ad uso residenza si presenta in condizioni fatiscenti, con parziale cedimento del tetto in corrispondenza del sub. 6.

La costruzione accessoria invece appare in discrete condizioni.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C/6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 3, Categoria C/6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 4, Categoria C/6 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 5, Categoria C/2 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 6, Categoria A/4 - Fg. 65, Part. 333, Sub. 7, Categoria A/4

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

Determinazione del valore unitario

Al fine di formulare una corretta valutazione dell'immobile occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Il bene è situato in una posizione piuttosto favorevole al centro della frazione di Aré, lungo la Strada Statale 26 della Valle d'Aosta, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali.

Nelle vicinanze si trovano la chiesa parrocchiale, alcune attività commerciali al dettaglio nonché gli impianti sportivi costituiti da campo da calcio, piscina e palestra.

Per contro il compendio – in stato di abbandono da diversi anni – risulta in pessimo di conservazione, in particolare per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitativo.

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nell'area in oggetto le quotazioni OMI per le abitazioni economiche con *stato conservativo normale* risultano comprese fra 490,00 €/mq e 740,00 €/mq.

Successivamente sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia di seguito riassunti (all. 10):

- Rustico da ristrutturare in Frazione Carolina, mq 300, prezzo di vendita € 88.000,00 (prezzo unitario 293,00 €/mq)
- Cascina da ristrutturare in Via Piave 40, mq 144, prezzo di vendita € 43.000,00 (prezzo unitario 298,00 €/mq)
- Terratetto da ristrutturare in Frazione Rodallo, mq 270, prezzo di vendita € 59.000,00 (prezzo unitario 218,00 €/mq)
- Rustico da ristrutturare in Frazione Vallo, mq 200, prezzo di vendita € 89.000,00 (prezzo unitario 445,00 €/mq)

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia – esempi tuttavia riferiti ad immobili non del tutto affini a quello oggetto di procedura - il valore unitario medio si attesta intorno a 310,00 €/mq.

Tutto ciò premesso, la scrivente ha ritenuto congruo considerare il valore minimo proposto dall'OMI (490,00 €/mq), decurtato del 50% circa in funzione dello stato conservativo del compendio, che pertanto sarà stimato sulla base del **valore unitario di 250,00 €/mq**, valore che risulta allineato con le quotazioni proposte dalle Agenzie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) - TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL dagostino.e@libero.it PEC dagostino.e@architetttorinopec.it

Bene N° 1 - Immobile di civile abitazione con fabbricato accessorio e cortile Caluso (TO) Fraz. Aré - Via Duca degli Abruzzi 106	403,00 mq	250,00 €/mq	€ 100.750,00	100,00%	€ 100.750,00
Valore di stima:					€ 100.750,00

Valore di stima: € 100.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per regolarizzazione edilizia	1.800,00	€

Al valore di stima sopra indicato dovrà essere applicata una riduzione pari al 10% in funzione dell'assenza di garanzia, come richiesto dalla procedura, oltre al costo per la regolarizzazione edilizia, pertanto:

€ 100.750,00 - 10% = € 90.675,00 - € 1.800,00 = € 88.875,00 arrotondato a € 88.900,00.

Valore finale di base d'asta: € 88.900,00.

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

Borgomasino, li 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. D'Agostino Elisa

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Nota di trascrizione decreto di trasferimento immobili
- 2) Ispezione ipotecaria del 13/11/2023
- 3) Estratto di matrimonio
- 4) Documentazione catastale
- 5) Planimetria stato di fatto
- 6) Planimetria con indicazione dei subalterni
- 7) Documentazione fotografica

- 8) Pratiche edilizie
- 9) APE
- 10) Quotazioni OMI ed esempi immobili in vendita



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 28/05/2014
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 267
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gustavo Fournier, Orbassano
Data: 23/05/2014
N° repertorio: 1798
N° raccolta: 1257
Note: La presente ipoteca è riferita solo all'immobile censito al fg. 65, part. 333 sub. 6.
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca
Iscritto a Ivrea il 03/04/2015
Reg. gen. 2276 - Reg. part. 174
Importo: € 90.000,00
A favore di ***Omissis*** (quota di 1/2), ***Omissis*** (quota di 1/2)
Contro ***Omissis***
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Benvenuto Gamba, Torino
Data: 02/04/2015
N° repertorio: 188236
N° raccolta: 53892
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 25/09/2015
Reg. gen. 6174 - Reg. part. 657
Quota: 1/1
Importo: € 32.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 16.000,00
Rogante: Notaio Gustavo Fournier, Orbassano
Data: 18/09/2015
N° repertorio: 2277
N° raccolta: 1617

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 10/07/2023

Reg. gen. 5594 - Reg. part. 4680

Quota: 1/1

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Atto del Tribunale di Ivrea del 11/06/2023, rep. 2892

Formalità a carico dell'acquirente

