

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO	Lotto Uno	€. 181.000,00
VALORE BASE D'ASTA	Lotto Uno	€. 170.000,00
VALORE MERCATO	Lotto Due	€. 20.500,00
VALORE BASE D'ASTA	Lotto Due	€. 15.000,00

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

Comproprietari non eseguiti

Documentazione ex art.567 cpc

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

Stato di occupazione

SI

Non sussistono

Conforme

Sussiste

Non Sussistono

SI

Occupato dal soggetto esecutato

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T.....	11
Stato conservativo.....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	21

Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30



In data 05/04/2024, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Fabbricato di civile abitazione con antistante area cortilizia, ristrutturato composto da cucina, salotto, disimpegno, bagno, wc, portico, al piano terreno; soggiorno al piano rialzato; due camere, disimpegno e bagno al piano primo, soppalco su soggiorno; cantina/tavernetta al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Fabbricato accessorio costituito da deposito e tettoia a sud/ovest dell'area di cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Fabbricato accessorio in corso di costruzione, con porzione al grezzo priva di impianti al piano terreno e primo costituito da un locale autorimessa con adiacenti locali in corso di costruzione e tettoia a piano terra; locali in corso di costruzione al piano primo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; atto di compravendita Rogito Notaio VALLANIA del 27/05/1992 rep.250778/36646; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di :

L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

Da certificato comunale il sig. ****Omissis**** risulta coniugato con la sig.a ****Omissis**** .

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; atto di compravendita Rogito Notaio VALLANIA del 27/05/1992 rep.250778/36646; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di ****Omissis**** nata a Mesagne il

L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

Da certificato comunale il sig. ****Omissis**** risulta coniugato con la sig.a ****Omissis**** .

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

L'U.I. confina a Nord con il mappale 234, 239 e 279; a sud con l'area cortilizia a est con i mappali 182 e 296; a ovest con il mappale 279.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

L'U.I. confina a Nord e a Est con l'area del cortile comune, a sud con la via pubblica ed a ovest con il mappale 279.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	19,48 mq	24,91 mq	1	24,91 mq	2,70 m	Terreno
Dispensa	5,46 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	2,60 m	Terreno
Salotto	18,73 mq	25,42 mq	1	25,42 mq	2,70 m	Terreno
Disimpegno	16,28 mq	25,36 mq	1	25,36 mq	2,70 m	Terreno
Bagno	9,53 mq	11,65 mq	1	11,65 mq	2,70 m	Terreno
W.C.	3,32 mq	5,18 mq	1	5,18 mq	2,70 m	Terreno
Soggiorno	66,48 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,40 m	Terreno
Cantina/Tavernetta	47,55 mq	57,76 mq	0,25	14,44 mq	1,60 m	Seminterrato
Camera	20,78 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	2,75 m	Primo
Disimpegno	26,32 mq	37,36 mq	1	37,36 mq	2,70 m	Primo
Bagno	10,41 mq	12,55 mq	1	12,55 mq	2,80 m	Primo
Camera	17,03 mq	22,31 mq	1	22,31 mq	2,80 m	Primo
Soppalco	20,80 mq	25,31 mq	0,33	8,35 mq	2,78 m	Primo
Cortile Comune	126,00 mq	126,00 mq	0,18	22,68 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				318,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile comune è computato proporzionalmente alla superficie dell'U.I.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,80 mq	30,78 mq	0,20	6,16 mq	2,50 m	Terreno
Tettoia	6,42 mq	7,67 mq	0,25	1,92 mq	2,00 m	Terreno
Cortile Comune	14,00 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				10,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,60 mq		

Il cortile comune è computato proporzionalmente alla superficie dell'U.I.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1985 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7-8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 161,91
Dal 18/04/2005 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7-8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 161,91
Dal 17/04/2007 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 362 mq Rendita € 564,23 Graffato F.18 186 sub 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1985 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7-8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 161,91
Dal 18/04/2005 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7-8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 161,91
Dal 18/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 186, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 90,38
Dal 09/11/2015 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 186, Sub. 2 Categoria C6

	Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 48 mq Rendita € 90,38 Piano T
--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	183	4		A3	2	9,5	362 mq	564,23 €		F.18 186 sub 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato si dichiara la non corrispondenza con la planimetria catastale agli atti, in quanto al piano terreno è presente un portico ed un locale denominato dispensa, non riportati nella planimetria catastale agli atti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	186	2		C6	3	35	48 mq	90,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato si dichiara la non corrispondenza con la planimetria catastale agli atti, in quanto la mappa non è aggiornata e la planimetria catastale fa riferimento alla situazione ante ristrutturazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; atto di compravendita Rogito Notaio VALLANIA del 27/05/1992 rep.250778/36646; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di ****Omissis****

L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; atto di compravendita Rogito Notaio VALLANIA del 27/05/1992 rep.250778/36646; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di ****Omissis**** nata a Mesagne i

L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito, ed in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Non esiste elaborato planimetrico agli atti catastali, ma, dalla descrizione riportata nell'atto di acquisto Notaio Quirico del 17/01/1985, si ipotizza che la porzione a cortile antistante il fabbricato sia in comunione con le altre due U.I. oggetto di E.I.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Non esiste elaborato planimetrico agli atti catastali, ma, considerata la descrizione riportata nell'atto di acquisto Notaio Quirico del 17/01/1985, si ipotizza che la porzione a cortile antistante il fabbricato sia in comunione con le altre due U.I. oggetto di E.I.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Fabbricato civile a due piani fuori terra di vecchia costruzione, oggetto lavori di ristrutturazione a partire dagli anni 90 con struttura portante in muratura mista, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio così composto: al piano terra da cucina, dispensa, salotto disimpegno, bagno wc, soggiorno sul retro, portico; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e porzione soppalcata sopra il soggiorno; locale cantinato/tavernetta al piano seminterrato. L'immobile si presenta con pareti e soffitti tinteggiati in buono stato ad esclusione della cucina e del locale cantinato/tavernetta che hanno le volte a mattoni a vista, con pavimentazione prevalente in gres ceramico su tutti i due piani del fabbricato; nel locale soggiorno il soffitto è costituito dal tetto in legno a vista che, per la notevole altezza ospita anche la parte soppalcata al piano primo. Le scale di collegamento ai piani hanno pedate rivestite in legno. Il locale bagno al piano terra ha pareti rivestite in gres ceramico, vasca ad angolo e lavandini incassati alla muratura, mentre il locale wc adiacente ha pareti rivestite in gres ceramico con sanitari di colore bianco e piatto doccia; il bagno al piano primo è dotato di box doccia ricavato in muratura, lavabo ovale ad angolo incassato, con pareti tinteggiate e pavimenti in ceramica. I serramenti interni sono in legno colore naturale, come pure i serramenti esterni sono in legno privi di scuri con specchiatura semplice. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico, e quest'ultimo è dotato di radiatori a parete.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione come evidenzia la documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Fabbricato di vecchia costruzione, oggetto lavori di ristrutturazione a partire dagli anni 90 con struttura portante in muratura mista, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio così composto da un unico vano adibito a magazzino/deposito, con pavimentazione in battuto in cls, pareti intonacate e volta in mattoni a vista. In prosecuzione del tetto, sul lato nord dello stesso è stata realizzata una tettoia per l'alloggiamento di due barbecue.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore e con l'attuale coniuge

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dal debitore e con l'attuale coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/01/1985 al	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare

26/01/2005		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Quirico		17/01/1985	51111	1158	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Torino 2		21/01/1985	1834	1522	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 27/05/1992 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Vallania		27/05/1992	250778	36646	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Torino 2		23/06/1992	20572	14130	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 26/01/2005 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				20/04/2007	22	1193	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Torino 2		27/12/2007	70852	41822	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 17/05/2007 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Torelli Giuseppe		17/05/2007	9944		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Torino 2		08/03/2024	9971	7541	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con rogito QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111/1158, veniva anche acquisita porzione di terreno retrostante il fabbricato di complessive are 0.84 catastalmente identificata al F.18 mappale 234, che veniva successivamente frazionata in due porzioni di stessa dimensione (are 0.42), attualmente identificati con i numeri 234 e 239 non oggetto della presente esecuzione immobiliare; Con Rogito VALLANIA del 27/05/1992 rep. 25078/36646 veniva acquistato il vano al piano primo adibito a sgombero occupante l'attuale porzione soppalcata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1985 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirico	17/01/1985	51111	1158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	21/01/1985	1834	1522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/1992 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vallania	27/05/1992	250778	36646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/06/1992	20572	14130
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2005 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1949	22	1193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	27/12/2007	70852	41822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torelli Giuseppe	17/05/2007	9944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	08/03/2024	9971	7541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con rogito QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111/1158, veniva anche acquisita porzione di terreno retrostante il fabbricato di complessive are 0.84 catastalmente identificata al F.18 mappale 234, che veniva successivamente frazionata in due porzioni di stessa dimensione (are 0.42), attualmente identificati con i numeri 234 e 239.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Torino il 22/05/2007
Reg. gen. 27045 - Reg. part. 6486
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Torelli
Data: 17/05/2007
N° repertorio: 9944
N° raccolta: 3174

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Torino il 16/01/2024
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 63.092,73 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Torino il 22/05/2007
Reg. gen. 27045 - Reg. part. 6486
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Torelli
Data: 17/05/2007
N° repertorio: 9944
N° raccolta: 3174

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Torino il 16/01/2024
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 63.092,73 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di VERRUA SAVOIA avvenuto in data 20/04/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia 28/90 del 25/08/1990 per ristrutturazione fabbricato; pratica edilizia prot. n.45/03 di cui a Permesso di Costruire n.40/03 del 29/07/2003 per completamento opere concessione 28/90; Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/03 prot. n.76/03, Permesso di Costruire n.22/04 del 20/04/2004 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato di civile abitazione; atto di proroga dei termini a P.di C. 40/03 e 20/04; pratica Edilizia 74/2007 di cui a P.di C. 4/2008 del 07/05/2008 2° Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: 1) al piano terra la realizzazione di un locale ad uso dispensa a confine con la proprietà del mappale 279, la realizzazione del porticato con una maglia di pilastri differente dall'autorizzato con parete sul lato est, e l'apertura tra il salotto ed il disimpegno non è nella posizione riportata in progetto; 2) al piano primo differenze interne al locale bagno e lieve difformità all'apertura di accesso al soppalco; 3) il locale cantina/tavernetta ha una quinta in muratura a creare una zona bar a parte. Si evidenziano lievi differenze alle aperture esterne che possiamo definire errori grafici di rappresentazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di VERRUA SAVOIA avvenuto in data 20/04/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia 28/90 del 25/08/1990 per ristrutturazione fabbricato; pratica edilizia prot. n.45/03 di cui a Permesso di Costruire n.40/03 del 29/07/2003 per completamento opere concessione 28/90; Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/03 prot. n.76/03, Permesso di Costruire n.22/04 del 20/04/2004 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato di civile abitazione; atto di proroga dei termini a P.di C. 40/03 e 20/04; pratica Edilizia 74/2007 di cui a P.di C. 4/2008 del 07/05/2008 2° Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: la tettoia realizzata doveva essere da progetto un vano chiuso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ CASCINE NC.89, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di ****Omissis**** nata a Mesagne il 1/06/1949 e deceduta il 26/01/2005. L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

CONFINI

L'U.I. confina a Nord e a Ovest con l'area del cortile comune, a sud con la via pubblica ed a Est con il mappale 183.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,52 mq	28,26 mq	1	28,26 mq	2,20 m	Terreno
Tettoia	5,44 mq	6,25 mq	0,25	1,56 mq	2,00 m	Terreno
EX Tettoia in costruzione	20,54 mq	22,78 mq	0,20	4,56 mq	2,20 m	Terreno
Porzione in costruzione	40,14 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	Primo
Cortile comune	31,00 mq	31,00 mq	0,18	5,58 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				48,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile comune è computato proporzionalmente alla superficie dell'U.I.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1985 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 23 Rendita € 0,06
Dal 18/04/2005 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 23 Rendita € 24,94
Dal 17/04/2007 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 186, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 23 Rendita € 24,94

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	186	3		C2	U	23		24,94 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'U.I. non risulta associata all'immobile per cui la stessa è irreperibile. A seguito di sopralluogo effettuato si dichiara la non corrispondenza con la mappa catastale che riporta una situazione ante ristrutturazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita: atto di compravendita Rogito Notaio QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111; pubblicazione testamento olografo notaio Giuseppe TIRELLI registrato in Vercelli il 25/03/2005 al n. 409 serie 1 Sogg. N. 1 coniuge. Con atto notaio Torelli Giuseppe di Vercelli del 17/05/2007 rep. 9944/3174 iscritto il 22/05/2007 ai nn 27045/6486 il sig. ****Omissis**** ha disposto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compiendo di fatto un atto di accettazione tacita dell'eredità relitta in morte di ****Omissis**** nata a Mesagne il 1/06/1949 e deceduta il 26/01/2005. L'accettazione tacita è stata trascritta in data 8/03/2024 ai nn 9971/7541.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica l'immobile si presenta in corso di costruzione con porzioni non ultimate ed in fase di lavori.

PARTI COMUNI

Non essendoci elaborato planimetrico agli atti catastali, considerata la descrizione riportata nell'atto di acquisto Notaio Quirico del 17/01/1985, si ipotizza che la porzione a cortile antistante il fabbricato sia in comunione con le altre due U.I. oggetto di E.I.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di vecchia costruzione, oggetto lavori di ristrutturazione a partire dagli anni 90 con struttura portante in muratura mista, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio così composto da un vano autorimessa con locali ad uso deposito in adiacenza, con una porzione al piano primo al grezzo priva di scala di collegamento, serramenti ed impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal debitore e con l'attuale coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1985 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirico	17/01/1985	51111	1158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	21/01/1985	1834	1522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2005 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1949	22	1193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	27/12/2007	70852	41822

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torelli Giuseppe	17/05/2007	9944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	08/03/2024	9971	7541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con rogito QUIRICO del 17/01/1985 rep.5111/1158, veniva anche acquisita porzione di terreno retrostante il fabbricato di complessive are 0.84 catastalmente identificata al F.18 mappale 234, che veniva successivamente frazionata in due porzioni di stessa dimensione (are 0.42), attualmente identificati con i numeri 234 e 239 non oggetto della presente esecuzione immobiliare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Torino il 22/05/2007
Reg. gen. 27045 - Reg. part. 6486
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Torelli
Data: 17/05/2007
N° repertorio: 9944
N° raccolta: 3174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino il 16/01/2024

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 63.092,73 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di VERRUA SAVOIA avvenuto in data 20/04/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia 28/90 del 25/08/1990 per ristrutturazione fabbricato; pratica edilizia prot. n.45/03 di cui a Permesso di Costruire n.40/03 del 29/07/2003 per completamento opere concessione 28/90; Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/03 prot. n.76/03, Permesso di Costruire n.22/04 del 20/04/2004 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato di civile abitazione; atto di proroga dei termini a P.di C. 40/03 e 20/04; pratica Edilizia 74/2007 di cui a P.di C. 4/2008 del 07/05/2008 2° Permesso di Costruire in Variante al P.di C. 40/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: la realizzazione di tramezzature interne non indicate nei progetti sopra elencati, la chiusura con porte di quella che doveva essere una tettoia adiacente l'autorimessa e per quanto riguarda il piano primo i lavori non sono ultimati. Si segnala inoltre che l'orizzontamento sopra la tettoia sarebbe dovuto essere, secondo l'ultimo progetto di variante, in legno, mentre è stato realizzato in cls e blocchi. Ritenendo che le opere non siano ultimate, occorrerà presentare una pratica di ultimazione opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1
Fabbricato di civile abitazione con antistante area cortilizia, ristrutturato composto da cucina, salotto, disimpegno, bagno, wc, portico, al piano terreno; soggiorno al piano rialzato; due camere, disimpegno e bagno al piano primo, soppalco su soggiorno; cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 4, Categoria A3, Graffato F.18 186 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.301,50
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T
Fabbricato accessorio costituito da deposito e tettoia a sud/ovest dell'area di cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 186, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.830,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1	318,73 mq	550,00 €/mq	€ 175.301,50	100,00%	€ 175.301,50
Bene N° 2 - Deposito Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	10,60 mq	550,00 €/mq	€ 5.830,00	100,00%	€ 5.830,00
				Valore di stima:	€ 181.131,50

Valore di stima: € 181.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2516,00	€
Oneri Regolarizzazione Catastale	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	4984,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00

Per quanto concerne la realizzazione del locale ad uso dispensa, essendo lo stesso di modesta entità si può supporre che rientri nell'ampliamento del 20% del volume autorizzato, quindi possibilità, a parere dello scrivente, di SCIA in Sanatoria con versamento minimo di oblazione pari a €.516,00 per sanare anche le difformità interne di cui ai punti 2 e 3. Si rende necessaria anche una nuova denuncia catastale generale che aggiorni la situazione sia in mappa che planimetrica all'attuale. Per la regolarizzazione urbanistiche si ipotizza una spesa di €.2516,00, oltre ad una spesa relativa alla regolarizzazione catastale di €.3500,00 ed €.4984,00 per rischi occulti. Valore a base d'asta del Lotto una pari a €.170000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T
Fabbricato accessorio in corso di costruzione, con porzione al grezzo priva di impianti al piano terreno e primo costituito da un locale autorimessa con adiacenti locali in corso di costruzione e tettoia a piano terra; locali in corso di costruzione al piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 186, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.563,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T	48,96 mq	420,00 €/mq	€ 20.563,20	100,00%	€ 20.563,20
				Valore di stima:	€ 20.563,20

Valore di stima: € 20.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Redazione nuovo progetto ultimazione opere	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2000,00	€

Valore finale di stima: € 15.000,00

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità rispetto ai progetti licenziati e vista la situazione dell'immobile, si rende necessaria la presentazione di un nuovo progetto di ultimazione opere che si può stimare in €3.500,00 ai quali vanno aggiunti €2.000,00 per vizi occulti. Valore del Lotto 2 pari a €15.000,00

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.

Banchette, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




- ✓ 01 Estratti di mappa
- ✓ 02 Visure e schede catastali
- ✓ 03 Planimetrie catastali
- ✓ 04 Foto
- ✓ 05 Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ 06 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ 07 Altri allegati - Rilievo
- ✓ 08 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ 09 Altri allegati - Certificato comunale
- ✓ 10 Altri allegati - Atto provenienza
- ✓ 11 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ 12 Altri allegati - Prova avvenuta consegna alle parti

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano S1-T-1
Fabbricato di civile abitazione con antistante area cortilizia, ristrutturato composto da cucina, salotto, disimpegno, bagno, wc, portico, al piano terreno; soggiorno al piano rialzato; due camere, disimpegno e bagno al piano primo, soppalco su soggiorno; cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 4, Categoria A3, Graffato F.18 186 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa. Identificativo al catasto terreni - Fg. 18 Part. 186 Ente Urbano di mq.416
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T
Fabbricato accessorio costituito da deposito e tettoia a sud/ovest dell'area di cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 186, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa. Identificativo al catasto terreni - Fg. 18 Part. 186 Ente Urbano di mq.416

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Verrua Savoia (TO) - Località Cascine nc.89, piano T
Fabbricato accessorio in corso di costruzione, con porzione al grezzo priva di impianti al piano terreno e primo costituito da un locale autorimessa con adiacenti locali in corso di costruzione e tettoia a piano terra; locali in corso di costruzione al piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 186, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale prg, ricade in area agricola, normata in modo particolare dall'art.17 delle N.d.A., con idoneità urbanistica in classe IIa. Identificativo al catasto terreni - Fg. 18 Part. 186 Ente Urbano di mq.416

Prezzo base d'asta: € 15.000,00