
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare

N. 70/2022 del R.G.E.



Promossa da

##OMISSIS##

Contro

##OMISSIS##

##OMISSIS##



Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Stefania FROJO

Perizia dell'Esperto

Modificata



Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (To)

Tel ##OMISSIS## - E-mail ##OMISSIS## - Pec ##OMISSIS##



SOMMARIO

Quadro riassuntivo	6
Incarico	11
Premessa	11
LOTTO PRIMO.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità.....	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima	26
Riepilogo bando d'asta lotto primo.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.	29
Formalità da cancellare.....	30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO SECONDO.....	34
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità.....	35
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Stima	50
Riepilogo bando d'asta lotto secondo.....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.	53
Formalità da cancellare.....	54

LOTTO TERZO.....	58
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567	59
Titolarità.....	59
Confini	59
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	60
Dati Catastali.....	61
Precisazioni.....	62
Patti	62
Stato conservativo.....	62
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali	70
Stima	70
Riepilogo bando d'asta lotto terzo.....	71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.	73
Formalità da cancellare.....	74

LOTTO QUARTO	78
Descrizione.....	78
Completezza documentazione ex art. 567	81
Titolarietà.....	81
Confini	81
Consistenza	82
Cronistoria Dati Catastali	83
Dati Catastali.....	87
Precisazioni.....	88
Patti	88
Stato conservativo.....	88
Parti Comuni.....	89
Servitù, censo, livello, usi civici.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione.....	90
Provenienze Ventennali.....	91
Formalità pregiudizievoli.....	92
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	97
Vincoli od oneri condominiali	98
Stima	98
Riepilogo bando d'asta lotto quarto	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.	105
Formalità da cancellare.....	107
Elenco allegati.....	112

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO PRIMO

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

Nota del: 16.05.2022 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/2 + 1/2
Destinazione:	DEPOSITO, TETTOIA APERTA in FORNO CANAVESE - FRAZIONE CROSI N. 30

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
	40	468	2		C/2	U	22 mq	29 mq	42,04 €	T	

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
	40	468	3		C/7	U	99 mq	58 mq	61,36 €	T-1	

Completa il fabbricato il cortile - **Bene comune non censibile** - Foglio 40 n. 468 sub. 1, Piano T

Valore di stima pignorata:	Euro 14.790,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 13.300,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Vedasi pag. 18
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	OCCUPATO dagli stessi eseguiti

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO SECONDO

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

Nota del: 16.05.2022 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO, GARAGE in FORNO CANAVESE - VIA ORESTE LEONARDI N. 17 Condominio "GIARDINO"

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
	25	206	18		A/2	2	7 vani	145 mq	596,51 €	S1-2	

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
	25	206	1		C/6	2	29 mq	32 mq	107,84 €	S1	

Valore di stima pignorata:	Euro 132.000,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 118.800,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	SI
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Vedasi pag. 40, 41
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	OCCUPATO dallo stesso esecutato ##OMISSIS##

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO TERZO

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

Nota del: 16.05.2022 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	DEPOSITO in FORNO CANAVESE - FRAZIONE CROSI SNC

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
	39	709			C/2	U	28 mq	41 mq	53,50 €	T-1	

Valore di stima pignorata:	Euro 6.970,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 6.200,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Vedasi pag. ##OMISSIS##, 63
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	UTILIZZATO dallo stesso esecutato ##OMISSIS##

NOTE

Si evidenzia, il bene ricade su propria particella 709 di 30 mq, il terreno particella 478 circonda il fabbricato su tutti i lati; la citata particella 478 insieme alla particella 479 consentono l'accesso e l'utilizzo allo stesso bene, entrambe non oggetto di pignoramento, in sede di vendita del deposito dovranno essere oggetto di trattazione con la proprietà per eventuale costituzione di servitù.

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO QUARTO

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

Nota del: 16.05.2022 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO, GARAGE in FORNO CANAVESE - FRAZIONE CROSI N. 39/TER

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
	39	192	2		A/3	2	6 vani	167 mq	247,90 €	S1-1	

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
	39	192	3		C/6	1	20 mq	25 mq	63,01 €	S1	

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
	39	192	4		C/6	2	11 mq	12 mq	40,90 €	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
	39	192	5		C/6	2	29 mq	36 mq	107,84 €	T	

Catasto fabbricati (CF) – Bene N. 5

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	192	6				Bene comune non censibile				



Valore di stima pignorata:	Euro 175.930,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 155.300,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Vedasi pag. 88, 89
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	L'appartamento sub. 2 al piano 1 e relativa pertinenza al piano seminterrato ed il garage sub. 3 sempre al piano seminterrato, sono in comodato d'uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè il 20.03.2019 n. 173 serie 3, di durata illimitata a partire dal 01.03.2019. Le restanti unità immobiliari e pertinenze sono in utilizzo allo stesso ##OMISSIS## e dai suoi componenti famigliari.



NOTE

- Si precisa, sulla copertura del fabbricato principale insistono, pannelli fotovoltaici un impianto da 4,5 KW e pannelli solari per la produzione d'acqua calda sanitaria, impianti installati nel 2017.
- Si rileva, per poter accedere e recedere all'attiguo terreno particella 677 del Foglio 39 (non oggetto di pignoramento) occorrerà in sede di vendita costituire servitù o specificare il passaggio a favore di detto mappale 677 sul mappale 192, altresì eventuali passaggi di adduzioni, scarichi e tubi pluviali che insistono sul mappale 677 altresì dare atto del posizionamento delle due finestre.
- Sul lato ovest della recinzione, nelle vicinanze del basso fabbricato appena citato, insiste un cancello per accedere al terreno Foglio 39 n. 677 (non oggetto di pignoramento).
- Presenti difformità edilizie al sub. 2 e 3 (taverna e garage al piano seminterrato) sanabili.
- Il sub. 6 bene non censibile è comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5 come indicato nell'atto Notaio ##OMISSIS## redatto in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.



INCARICO

All'udienza del 18.05.2022, la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in Via ##OMISSIS##-##OMISSIS##, email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19.05.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

La perizia di stima veniva deposita in data 29.12.2022.

Il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Stefania FROJO all'udienza del 14.04.2023 assegnava all'esperto il seguente incarico *“modificare la perizia di stima con espunzione dal lotto quattro del bene distinto al foglio 39, particella 192 subalterno 1 e valutando l'accorpamento dei beni residui in lotti distinti [...]”*.

PREMESSA

Con espunzione dal lotto quattro del bene distinto al Foglio 39 particella 192 sub. 1, Frazione Crosi n. 39/ter, piano T-S1, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Deposito e tettoia aperta**

Foglio 40 particella 468 sub. 2 e sub. 3
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30, piano T-1

- **Appartamento di civile abitazione e garage**

Foglio 25 particella 206 sub. 1 e sub. 18
FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17, piano S1-2

- **Deposito**

Foglio 39 particella 709
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI SNC, piano T-1

- **Immobile di civile abitazione, garage, bene comun non censibile**

Foglio 39 particella 192 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 39/ter, piano S1-1

I beni oggetto della presente relazione di stima si trovano nel Comune di Forno Canavese, paese di 3.235 abitanti, collocato sulle prime elevazioni montuose del Canavese ed inserito nella

Comunità Montana Alto Canavese, facilmente raggiungibile con i limitrofi Comuni come Rivarolo Canavese, Valperga, Rivara. Il Comune di Forno Canavese è servito da servizi essenziali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacie, piccole attività artigianali, studi professionali. I beni collocati sul territorio del Comune di Forno Canavese risultano di facile individuazione.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, si ritiene per il lotto quattro, di non suddividere i beni residui in altri lotti. I beni che compongono il lotto quattro pur essendo con propria individuazione catastale, la suddivisione in altri lotti in particolare dei garage sub. 4 e 5, comporterebbe la formazione di servitù, pesi o limitazioni ed opere oltre ad un deprezzamento dell'intero immobile nonché una probabile difficoltà di vendita.

La scrivente procedendo con la formazione di quattro lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO PRIMO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Deposito**

Foglio 40 n. 468 sub. 2 - C/2, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

- **Bene N° 2 - Tettoia aperta**

Foglio 40 n. 468 sub. 3 - C/7, Piano T-1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

Completa il fabbricato il cortile - **Bene comune non censibile**

Foglio 40 n. 468 sub. 1, Piano T

DESCRIZIONE

Dalla strada principale, con accesso pedonale e carraio sulle particelle numeri 76, 339 e 360 del Foglio 40 di altra proprietà si giunge al bene pignorato che individua un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, ad uso deposito (sub. 2), tettoia aperta (sub. 3) e cortile (sub. 1).

L'immobile sorge su terreno distinto al Foglio 40 n. 468 di 208 mq comprendente le originali particelle 361 e 326 del Catasto Terreni.

Il fabbricato si colloca nel nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, si compone al piano terra di un locale ad uso deposito di altezza 2,90 m con muratura di notevole spessore, porta e finestra vetuste rivolte sul cortile, altra finestra invece sull'attigua tettoia (sub. 3). Quest'ultima si presenta con un lato aperto verso cortile, delimitata da pareti perimetrali e pilastri i restanti lati, soletta in legno posta ad altezza di circa 3,00 m in precarie condizioni. Al piano primo il solaio a nudo tetto si estende soprastante alla due unità immobiliari, tettoia e deposito, con balcone sporgente solamente sul sottostante deposito; il solaio accessibile con scala a pioli è delimitato da muratura e pilastri su due lati, quello confinante con altra proprietà è privo di parete di separazione, libero il lato rivolto sul sottostante cortile.

Il cortile di forma irregolare si estende sia antistante al fabbricato sia sul lato nord-est si presenta pianeggiante, di non facile individuazione in loco essendo incorporate altre particelle non oggetto di pignoramento (All. 26).

I beni pignorati di proprietà di persone fisiche, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, i signori ##OMISSIS##e ##OMISSIS##hanno collaborato alle attività peritali di sopralluogo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. ##OMISSIS##7 comma 2 c.p.c. datata 17.06.2022 redatta dal Notaio ##OMISSIS## ed allegata agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

VIA ##OMISSIS##

10080 - FORNO CANAVESE (TO)

Nato a Cuornè (TO) il ##OMISSIS##

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

##OMISSIS##

10080 - FORNO CANAVESE (TO)

Nato a Cuornè (TO) il ##OMISSIS##

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **##OMISSIS##** (Proprietà 1/2)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni
- **##OMISSIS##** (Proprietà 1/2)

In allegato certificati di residenza (All. 24)



CONFINI

Il bene formante un unico corpo è compreso tra le seguenti coerenze (All. 1):

- Le particelle 360, 75, 74, 325, 356, 357 e 359 del Foglio 40.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia aperta	35,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	H 3,20 m	T
Solaio a nudo tetto	61,00 mq	68,60 mq	0,33	22,64 mq	H 4,00 m	1
Balcone	4,80 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	---	1
Deposito	22,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	H 2,85 m	T
Cortile	143,00 mq	143,00 mq	0,10	14,30 mq	---	T
Totale superficie convenzionale:				102,90 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				103,00 mq		

Le superfici sopra indicate sono state ricavate dal rilievo metrico effettuate in loco e dati catastali.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati

Il Foglio 40 n. 468 sub. 2 e 3 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati del 31.08.1999 in atti dal 31.08.1999 n. F0582.1/1999 – Foglio 40 n. 468 sub. 2, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 22 mq. Rendita € 42,04 – Foglio 40 n. 468 sub. 3, Categoria C/7, Classe Unica, Consistenza 99 mq. Rendita € 61,36 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 31.08.1999 al 07.01.2005);

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, Foglio 40 n. 468 sub. 2, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 22 mq, Rendita € 42,04 e Foglio 40 n. 468 sub. 3, Categoria C/7, Classe Unica, Consistenza 99 mq, Rendita € 61,36 (dal ##OMISSIS## al 09.11.2015);

segue variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, Foglio 40 n. 468 sub. 2, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 22 mq. Superficie catastale 29 mq. Rendita € 42,04 (dal 09.11.2015) e Foglio 40 n. ##OMISSIS##8 sub. 3, Categoria C/7, Classe Unica, Consistenza 99 mq, Superficie catastale 76 mq. Rendita € 61,36 (dal 09.11.2015 al 08.04.2016), in ditta ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione per aggiornamento planimetrico dal 08.04.2016 pratica n. TO0117113 in atti dal 08.04.2016 n. 42075.1/2016, Foglio 40 n. ##OMISSIS##8 sub. 3, Categoria C/7, Classe Unica, Consistenza 99 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita € 61,36 in ditta ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Al Catasto Terreni

Alla data dell'impianto meccanografico del 01.03.1977 risultava individuato al Foglio 40 n. 361 di superficie 61 mq. fabbricato rurale e Foglio 40 n. 326 di superficie 147 mq, seminativo in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il 29.04.1904, c.f. ##OMISSIS##;

variazione degli intestati a ##OMISSIS##nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##e ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##;

variazione degli intestatari a ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 11.07.1991);

a seguito di tipo mappale del 14.11.2002 in atti dal 14.11.2002 pratica n. 4391 (n. 29032.1/2002) deriva Foglio 40 n. 468 di superficie 208 mq , Ente urbano, soppresso il Foglio 40 n. 361 e Foglio 40 n. 326.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	468	2		C/2	U	22 mq	29 mq	42,04 €	T	
	40	468	3		C/7	U	99 mq	58 mq	61,36 €	T-1	

Indirizzo Frazione Crosi n. 30

Catasto fabbricati (CF)				
Dati identificativi				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	
	40	468	1	Bene comune non censibile

Indirizzo Frazione Crosi n. 30, Piano T

Corrispondenza catastale

La situazione raffigurata sulla planimetria catastale (All. 9) può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All. 5), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS##nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS##nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si richiama quanto indicato nel paragrafo "Servitù".

PATTI

Non si evidenziano patti particolari.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al momento del sopralluogo si trova in discreto stato conservativo in relazione alla data di non recente realizzazione e al suo uso, deposito e tettoia. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliare oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

Il cortile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 1 è comune alle unità immobiliari presenti sul lotto sub. 2 e sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato come riportato in descrizione, avviene da area cortilizia di altra proprietà, di cui non si evincono servitù trascritte.

Il cortile in oggetto sub. 1 consente l'accesso alle attigue particelle 325, 356, 357, 328 e 358 Foglio 40 non oggetto di pignoramento e di proprietà dei fratelli ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva 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

Il fabbricato si presenta alle sue origini costruttive privo di impianti, presenta una struttura in muratura e pilastri con intonaco di passata fattura, solaio in voltini in ferro e mattoni per il locale deposito, in legno in precarie condizioni per la tettoia; balcone con soletta in cemento privo di protezione è unicamente nella porzione del sottostante locale deposito. Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole. In generale si riferisce che la tipologia dei materiali impiegati sono quelli rapportabili all'epoca di costruzione.

Il locale deposito mostra terra battuta e pietrame come pavimento, infissi porta e finestre in ferro e vetri semplici ove presenti di vetusta costruzione; pareti grezze; presente tubazione d'acqua.

La tettoia aperta presenta battuto di cemento come pavimentazione, pareti grezze; impianto luce vetusto e non funzionante.

Al solaio a nudo tetto si accede con scala a pioli, si presenta al grezzo e privo di impianti.

Area cortilizia in battuto di cemento di non recente realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato ad uso deposito e tettoia con relativo solaio a nudo tetto risulta utilizzato dagli stessi fratelli ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in forza del seguente titolo:

- Successione in morte del sig. ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il ##OMISSIS## a Cuorgnè, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al n. ##OMISSIS## Vol. ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 il ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, eredi i figli ##OMISSIS## nato a

Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

Rinuncia all'eredità della signora ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, avanti al Cancelliere del Tribunale di Ivrea del 12.12.2005 rep. n. ##OMISSIS## R.G. vol.##OMISSIS## registrata a Ivrea il 13.12.2005 al n. ##OMISSIS##/1T;

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.

Pervenne al signor ##OMISSIS## per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- Atto di divisione a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.1991 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Rivarolo Canavese in data 30.07.1991 al n. ##OMISSIS##, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 03.08.1991 ai nn. ##OMISSIS## a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, la piena proprietà 1/1 dei precedenti identificativi Foglio 40 n. 361 e 326 del Catasto Terreni, da potere di ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##.
- Successione in morte del sig. ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il 29.04.1907, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il ##OMISSIS##, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 08.06.1988 ai nn. ##OMISSIS##, per la quota di 1/3 ciascuno alla moglie ##OMISSIS##, ai figli ##OMISSIS## e ##OMISSIS## (All. 14, 15, 16).

Pervenne al signor ##OMISSIS## con titolo anteriore al ventennio.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 13):

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al
Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al
Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.2##OMISSIS##,79

Capitale: € 59.2##OMISSIS##,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

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:

- ipoteche volontarie € 35,00 taxa ipotecaria, bolli € 59,00
- trascrizione pignoramenti € 294,00
- 0,5 sul valore di ogni titolo

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.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 22.12.2022 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ricade nel P.R.G.C. vigente del Comune di Forno Canavese in zona normativa:

- PT – “PT5” Insedimento produttivo in area urbana da trasformare Art. 237
- Vincolo acque 42-04 – Aree spondali vincolate ex D.Lgs 42/04, Art. 142 comma 1 lett. c
- Classe di rischio geologico: IIa Art. 14

Il tutto come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forno Canavese a cui si demanda integralmente (All. 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione consegnata dall'Archivio edilizio del Comune di Forno Canavese emergono le seguenti pratiche edilizie (All. 31):

- 1) Concessione edilizia n. 29/93 del 24.06.1993 per rifacimento muro di sostegno terra;
- 2) DIA n. 10/98 del 02.03.1998 per adeguamento accesso carraio e posa cancello.

Inerente alla costruzione del fabbricato non emergono pratiche, la scrivente al riguardo riferisce che il fabbricato è di vecchia costruzione e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edili, oltre al fatto che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali a cui sia possibile fare riferimento è corrispondente alla realtà.

La costruzione del fabbricato parrebbe antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'allegazione della certificazione energetica APE non è necessaria per i locali deposito e tettoia aperta. Non rinvenuta la dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si richiama i vincoli urbanistici indicati nella certificazione di destinazione urbanistica.

STIMA

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO PRIMO costituita da:

- **Bene N° 1 - Deposito**

Foglio 40 n. 468 sub. 2 - C/2, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

- **Bene N° 2 - Tettoia aperta**

Foglio 40 n. 468 sub. 3 – C/7, Piano T-1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

Completa il fabbricato il cortile – **Bene comune non censibile** – Foglio 40 n. 468 sub. 1, Piano T
Dalla strada principale, con accesso pedonale e carraio sulle particelle numeri 76, 339 e 360 del Foglio 40 di altra proprietà si giunge al bene pignorato che individua un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, ad uso deposito (sub. 2), tettoia aperta (sub. 3) e cortile (sub. 1).

Il fabbricato si colloca nel nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, si compone al piano terra di un locale ad uso deposito, attigua tettoia; al piano primo il solaio a nudo tetto si estende soprastante alla due unità immobiliari, tettoia e deposito, con balcone sporgente solamente sul sottostante deposito; il solaio è accessibile con scala a pioli. Il cortile di forma irregolare si estende sia antistante al fabbricato sia sul lato nord-est si presenta pianeggiante, di non facile individuazione in loco essendo incorporate altre particelle non oggetto di pignoramento. Il cortile in oggetto sub. 1 consente l'accesso alle attigue particelle 325, 3##OMISSIS##, 357, 328 e 358 Foglio 40 non oggetto di pignoramento e di proprietà dei fratelli ##OMISSIS##e Giuseppe.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno)

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

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse ricerche e analisi. Si è 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 (tettoia/depositi), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati. Al fine della stima, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e

limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato discreto di conservazione del bene e la loro collocazione. Compite le opportune valutazioni si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Deposito (sub. 2) Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 30, Piano T	29,00 mq	200,00 €/mq	€ 5.800,00	1/1	€ 5.800,00
Bene n. 2 Tettoia (sub. 3) Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 30, Piano T-1	59,00 mq	150,00 €/mq	€ 8.850,00	1/1	€ 8.850,00
Cortile (sub. 1) Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 30, Piano T	14,00 mq	10,00 €/mq	140,00 €	1/1	€ 140,00
Valore di stima					€ 14.790,00
Deprezzamento:					
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%					- € 1.479,00
Totale valore di stima					€ 13.311,00

Valore finale di stima arrotondato:

€ 13.300,00 (euro tredicimilatrecento/00)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO PRIMO

Il LOTTO PRIMO è costituito da:

- **Bene N° 1 - Deposito**

Foglio 40 n. 468 sub. 2 - C/2, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

- **Bene N° 2 - Tettoia aperta**

Foglio 40 n. 468 sub. 3 - C/7, Piano T-1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI N. 30

Completa il fabbricato il cortile - **Bene comune non censibile** - Foglio 40 n. 468 sub. 1, Piano T
Dalla strada principale, con accesso pedonale e carraio sulle particelle numeri 76, 339 e 360 del Foglio 40 di altra proprietà si giunge al bene pignorato che individua un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, ad uso deposito (sub. 2), tettoia aperta (sub. 3) e cortile (sub. 1).

Il fabbricato si colloca nel nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, si compone al piano terra di un locale ad uso deposito, attigua tettoia; al piano primo il solaio a nudo tetto si estende soprastante alla due unità immobiliari, tettoia e deposito, con balcone sporgente solamente sul sottostante deposito; il solaio è accessibile con scala a pioli. Il cortile di forma irregolare si estende sia antistante al fabbricato sia sul lato nord-est si presenta pianeggiante, di non facile individuazione in loco essendo incorporate altre particelle non oggetto di pignoramento. Il cortile in oggetto sub. 1 consente l'accesso alle attigue particelle 325, 356, 357, 328 e 358 Foglio 40 non oggetto di pignoramento e di proprietà dei fratelli ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.

Il fabbricato risulta utilizzato dagli stessi esecutati.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno)

Valore a base d'asta € 13.300,00 (euro tredicimilatrecento/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO PRIMO - VALORE A BASE D'ASTA € 13.300,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Deposito
Bene N° 2 - Tettoia aperta
Bene comune non censibile

Ubicazione:	FORNO CANAVESE (TO) – FRAZIONE CROSI N. 30, Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2 + 1/2
Tipologia immobile:	Deposito (sub. 2)	Superficie	29,00 mq
	Tettoia aperta (sub. 3)		59,00 mq
	Cortile - Bene comune non censibile (sub. 1)		14,00 mq (incidenza)
Stato conservativo:	In discreto stato conservativo		
Descrizione:	<p>Dalla strada principale, con accesso pedonale e carraio sulle particelle numeri 76, 339 e 360 del Foglio 40 di altra proprietà si giunge al bene pignorato che individua un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, ad uso deposito (sub. 2), tettoia aperta (sub. 3) e cortile (sub. 1).</p> <p>Il fabbricato si colloca nel nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, si compone al piano terra di un locale ad uso deposito, attigua tettoia; al piano primo il solaio a nudo tetto si estende soprastante alla due unità immobiliari, tettoia e deposito, con balcone sporgente solamente sul sottostante deposito; il solaio è accessibile con scala a pioli. Il cortile di forma irregolare si estende sia antistante al fabbricato sia sul lato nord-est si presenta pianeggiante, di non facile individuazione in loco essendo incorporate altre particelle non oggetto di pignoramento. Il cortile in oggetto sub. 1 consente l'accesso alle attigue particelle 325, 356, 357, 328 e 358 Foglio 40 non oggetto di pignoramento e di proprietà dei fratelli ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato ad uso deposito e tettoia con relativo solaio a nudo tetto risulta utilizzato dagli stessi eseguiti.		
Note:			


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO PRIMO

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##



Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,79

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##



Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto
Fabbricati al Foglio 40 n. 468 sub. 2 e sub. 3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



LOTTO SECONDO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Appartamento**

Foglio 25 n. 206 sub. 18 – A/2, Piano S1-2

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17

- **Bene N° 2 – Garage**

Foglio 25 n. 206 sub. 1 – C/6, Piano S1

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17



DESCRIZIONE

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione (anno 1978), con relative pertinenze cantine e autorimessa, ubicato in uno stabile condominiale denominato “Giardino”, “Edificio A” elevato a tre piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a in parte a cantine e servizi generali ed in parte ad autorimesse, servito da scala e ascensore, sito in Via Oreste Leonardi al numero civico 17.

Detto stabile si erge su parte di terreno distinto dall’originale particella dei terreni con il numero 206 Foglio 25.

L’accesso pedonale al fabbricato avviene dalla Via Leonardi, con breve tratto di area comune si entra nell’androne condominiale, poco distante il passaggio carraio posto sulla stessa via.

L’appartamento in oggetto si colloca al piano secondo (3 p.f.t.) distinto con il numero sei, composto da ingresso, cucina, camera, bagno con balconcino, camera, bagno, altra camera, soggiorno, ripostiglio e due balconi. L’appartamento ha affaccio libero su tre lati.

Al piano interrato, raggiungibile con ascensore e scala, si sviluppa in parte il piano cantinato, dal corridoio comune delle cantine, percorrendolo per tutta la lunghezza conduce al locale cantina di pertinenza individuata con il numero sei. La cantina formata da due vani, viene rappresentata in planimetria catastale con parete divisoria comunicante tra esse con porta, allo stato dei luoghi invece prive di collegamento interno, l’accesso alla restante porzione avviene dal



garage. Sempre al piano interrato si sviluppa il locale garage contraddistinto al numero 1. (All. 2, 27).

I beni pignorati di proprietà di persone fisiche, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.



Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, il signor ##OMISSIS## ha collaborato alle attività peritali di sopralluogo.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 17.06.2022 redatta dal Notaio ##OMISSIS## ed allegata agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ##OMISSIS##(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ##OMISSIS##
VIA ##OMISSIS##
10080 - FORNO CANAVESE (TO)
Nato a Cuornè (TO) il ##OMISSIS##



L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ##OMISSIS##(Proprietà 1/1)
Celibe

In allegato certificato di residenza (All. 24).



CONFINI

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- Appartamento 5, il vano ascensore, il pianerottolo, altro appartamento e il cortile comune a più lati;

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- Locale stenditoio, il corridoio comune delle cantine, la cantina numero 5, il garage numero 1;

Il garage è compreso tra le seguenti coerenze:

- La cantina numero 6, corsia di manovra comune, altre autorimesse.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	122,30 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	H 2,93 m	P2
Balconi	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	---	P2
Cantine	18,70 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	H 2,45 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				144,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				145,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	29,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	H 2,50 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

Le superfici sopra indicate sono state ricavate dal rilievo metrico effettuate in loco e dalle visure catastali.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati - Appartamento

Il Foglio 25 n. 206 sub. 18 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati del 13.12.1983 in atti dal 30.06.1987 identificato in origine Tipo P Anno 1983 Protocollo 101 Categoria A00 Via Leonardi n. 17 Piano INTE-Terz, in ditta a ##OMISSIS## con sede in Torino, c.f. ##OMISSIS##;

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

sostituzione riferimento di mappa del 13.12.1983 n. 101/1983, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita L. 2.058 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita L. 1.155.000 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nata a Torino il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita L. 1.155.000 (dal ##OMISSIS## fino al 12.01.2009);

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 596,51 (dal 12.01.2009);

variazione codifica piano incoerente del 06.07.2015, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 596,51 piano S1-2, in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione per inserimento dati di superficie del 09.11.2015, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 145 mq. Rendita Euro 596,51 piano S1-2, in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Al Catasto Fabbricati - Garage

Il Foglio 25 n. 206 sub. 1 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati del 13.12.1983 in atti dal 30.06.1987 identificato in origine Tipo P Anno 1983 Protocollo 84 Categoria C00 Via Leonardi n. 17 Piano INTE, in ditta a ##OMISSIS## con sede in Torino, c.f. ##OMISSIS##;

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

sostituzione riferimento di mappa del 13.12.1984 n. 84/1983, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita L. 278 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita L. 269.700 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione del quadro tariffario del 01.01.1994, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita Euro 107,84 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nata a Torino il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita Euro 107,84 (dal ##OMISSIS## fino al 12.01.2009);

variazione di intestatari a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1, Foglio 25 n. 206 sub. 18, Categoria C/26 Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita Euro 107,84 (dal 12.01.2009);

variazione codifica piano incoerente del 06.07.2015, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita Euro 107,84 piano S1, in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione per inserimento dati di superficie del 09.11.2015, Foglio 25 n. 206 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 32 mq, Rendita Euro 107,84 piano S1, in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Al Catasto Terreni

Il terreno distinto al Foglio 25 n. 206 prato di classe 2 di superficie 1886 mq apparteneva a ##OMISSIS## dall'impianto meccanografico del 01.03.1977;

dal 07.07.1978 il terreno Foglio 25 n. 206 pervenne a ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##;

a seguito di passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati deriva Foglio 25 n. 206 di superficie 1886 mq, Ente urbano.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	206	18		A/2	2	7 vani	145 mq	596,51 €	S1-2	
	25	206	1		C/6	2	29 mq	32 mq	107,84 €	S1	
Indirizzo				Via Oreste Leonardi n. 17							

Corrispondenza catastale

La situazione raffigurata sulla planimetria catastale (All. 10) può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, si evidenzia allo stato dei luoghi i due vani cantine non risultano collegati tra loro.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All. 6), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1, indicato correttamente nella trascrizione di pignoramento.



PRECISAZIONI

Il bene in oggetto segue l'osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute negli atti di provenienza: atto a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto in data 07.07.1978 registrato a Ciriè l'8.02.1978 per l'acquisto del terreno; atto a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto in data

21.01.1982, registrato a Ciriè l'8.02.1982 al n. ##OMISSIS##; atto a rogito Notaio ##OMISSIS##redatto in data 24.01.1983 rep. N. ##OMISSIS##acquisto da parte di ##OMISSIS##; atto a rogito Notaio ##OMISSIS##redatto in data 24.01.1986 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 11.02.1986 ai nn. ##OMISSIS##modifiche rapporto di vicinato.



PATTI

Il bene è soggetto a regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto in data 24.01.1983 rep. N. ##OMISSIS## regolamentazione di comunione con la proprietà confinante ##OMISSIS##in mappa al Foglio 25 n. 878, 879, 51 e 249 e il regolamento di condominio dell'intero complesso immobiliare.

Si richiama le provenienze indicate al paragrafo precisazioni.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al momento del sopralluogo si trova in ottimo stato conservativo. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliare oggetto del pignoramento.



Le parti comuni del complesso si intendono regolate dal regolamento di condominio depositato con atto rogito ##OMISSIS##redatto in data 24.01.1983 rep. N. ##OMISSIS##ed allegato alla presente perizia (All. 22). Al bene in oggetto competono:

- 79/1000 all'appartamento e 13/1000 al garage quale quota di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero complesso immobiliare;
- 183/1000 all'appartamento quale quota di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'Edificio A di cui fa parte;
- 244/1000 all'appartamento quale quota di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione all'ascensore A, luce ascensore;
- 92/1000 centrale termica;



- 360/1000 gestione riscaldamento.

Come indicato nella tabella ripartizioni esercizio ordinario "2022/2023" periodo 01.06.2022 al 31.05.2023 inviato dall'Amministratore di Condominio che si allega (All. 23).

Di detto regolamento condominiale si richiamano in particolare le parti comuni lettera A, B, C, C1, D, E altresì il regolamento di comunione tra i condomini del condominio ##OMISSIS## ed i condomini della proprietà ##OMISSIS## in mappa al Foglio 25 n. 878, 879, 51 e 249 come riportato nel regolamento di condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto il 12.01.2009 rep. N. ##OMISSIS##, trascritto ai nn. ##OMISSIS## del 20.01.2009 riporta "[...] con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti quanto in oggetto, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...]".

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva 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

Caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio A in cui si colloca il bene oggetto della presente procedura si eleva su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, servito da scala e ascensore, parti esterne comuni e delimitato da recinzioni. Si presenta con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e murature perimetrali di tamponamento intonacate, tinteggiate e rivestite in mattoni a vista, caratterizzato dalla presenza di balconi.

Distribuzione, finiture interne del bene

L'appartamento in oggetto come già anticipato nei paragrafi precedenti, si colloca al piano terzo libero su tre facciate. Dall'ingresso si accede al corridoio che disimpegna tutti i locali, in senso



orario si ha la cucina abitabile, adiacente la camera entrambi i locali si prospettano sul balcone; proseguendo si incontra il bagno di recente ristrutturazione con affaccio su piccolo balcone; la camera, altro bagno nel luogo in cui è posizionato il contatore acqua e altra camera, quest'ultima si prospetta sul balcone lato sud come anche l'attiguo soggiorno, conclude il piccolo ripostiglio rivolto sul corridoio. L'ampio soggiorno possiede parete divisoria con il corridoio in cartongesso e porta scorrevole. Entrambi i bagni sono dotati di sanitari.

Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate; pavimentazione in piastrelle di gres/ceramica, pareti rivestite in materiale ceramico per bagni e angolo cottura; soletta piana.

I balconi rivolti sul lato sud-ovest hanno pavimento in piastrelle di gres e parapetto in muratura, quello più esteso è dotato di tenda da sole, il balcone sul lato est possiede ringhiera in ferro e tende da sole.

I serramenti esterni sono in legno con doppi-vetri dotati di persiane; quelli interni sono di tipologia ad anta in legno e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, collegato ai radiatori in ghisa e alla produzione di acqua calda. Il gas metano arriva unicamente per la cucina con contatore posizionato sul balcone.

L'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia, presenza di citofono e sistema di allarme. L'impianto idrico-sanitario è collegato con la rete di adduzione municipale.

Al piano interrato dal corridoio comune si sviluppa il primo vano cantina, si presenta con pareti perimetrali in cemento e muratura intonacata, soletta piana, impianto elettrico, pavimentazione in piastrelle, porta in metallo. Il secondo vano cantina avente caratteristiche simile a quella appena descritta si accede dal garage, questo si presenta con portone in metallo manuale, pavimentazione in gres, pareti intonacate, l'impianto elettrico si presenta con tubazione a vista.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi il bene in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e relative pertinenze, cantine e garage, risultano utilizzate dallo stesso
##OMISSIS##.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto è pervenuto al sig. ##OMISSIS## per la quota 1/1 di piena proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ##OMISSIS## in data 12.01.2009 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 20.01.2009 ai nn. ##OMISSIS## da ##OMISSIS## nata a Torino il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Pervenne ai signori ##OMISSIS## e ##OMISSIS## per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in forza del seguente titolo:

- Successione in morte del sig. ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il ##OMISSIS##, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese il 25.10.1997 al n. ##OMISSIS## Vol. ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 23.02.1999 ai nn. ##OMISSIS##, per la piena proprietà del bene in origine identificato al protocollo 84 e 101 del 1983 ora Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1.

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 12.01.2009 rep. n. ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino il 20.01.2009 ai nn. ##OMISSIS## in morte di ##OMISSIS## da parte dell'erede ##OMISSIS##.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.10.1997 rep. n. ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino il 26.11.1997 ai nn. ##OMISSIS## in morte di ##OMISSIS## da parte dell'erede ##OMISSIS##.

Pervenne al signor ##OMISSIS## per quota 1/1 di piena proprietà:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 24.01.1983 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Ciriè in data 11.02.1983 al n. ##OMISSIS##, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 17.02.1983 ai nn. ##OMISSIS##dalla ##OMISSIS##con sede a Forno Canavese.

Pervenne alla società ##OMISSIS##per quota 1/1 di piena proprietà:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS##in data 07.07.1978, registrato a Ciriè in data 25.07.1978 al n. ##OMISSIS##, per l'acquisto del terreno (All. 17, 18, 19).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 13):

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS##con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##



Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##



Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,79

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



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:

- ipoteche volontarie € 35,00 taxa ipotecaria, bolli € 59,00

- trascrizione pignoramenti € 294,00

- 0,5 sul valore di ogni titolo

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.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 22.12.2022 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ricade nel P.R.G.C. vigente del Comune di Forno Canavese in zona normativa:

- RE – “RE15b” Area residenziale di recente formazione (per il 96%) Art. 39 e Viabilità pubblica (per il 4%) Art. 39
- Classe di rischio geologico: IIa Art. 14

Il tutto come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forno Canavese a cui si demanda integralmente (All. 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione consegnata dall'Archivio edilizio del Comune di Forno Canavese emergono le seguenti pratiche edilizie (All. 32):

- 1) Concessione edilizia n. 2182/2 del 17.07.1978 per nuova costruzione di fabbricati;
- 2) Voltura alla Concessione edilizia n. 2182/2 da ##OMISSIS## alla Società Immobiliare ##OMISSIS##;
- 3) Concessione edilizia n. 87/86 del 04.11.1986 formazione di recinzione;
- 4) Autorizzazione alla usabilità locali ascensori del 10.03.1982;
- 5) Concessione edilizia in sanatoria n. 17/90 del 05.04.1990 numero progressivo mod. ministeriale 0550763011 (ai sensi legge 47/85);
- 6) Certificato di abitabilità prot. n. 1035/86 C.E. n. 17/90 del 17.09.1990

Dal confronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie in particolare con la Concessione edilizia in sanatoria n. 17/90 del 05.04.1990 si riscontra corrispondenza, tuttavia si osserva il non collegamento nella parete divisoria interna delle cantine, tale difformità riscontrata si può ritenere di lieve entità e non rilevante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte,

l'appartamento pignorato non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il cui costo si quantifica in circa 250,00 € oltre oneri di legge e diritti di presentazione. Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relativa agli impianti elettrici e idraulico-sanitari.

L'Amministratore del condominio porta a conoscenza della sostituzione del generatore e dell'invio della dichiarazione all'ENEA fatta nel 2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di pignoramento partecipa nelle proporzioni millesimali, riportate nelle tabelle trasmesse dall'amministratore di condominio (All. 23):

- Spese fisse di gestione o di manutenzione, preventivo anno 2022/2023 pari a € 3.613,55

Non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 10.10.2022

Dalle informazioni assunte dall'amministratore di condominio, non sussistono oneri insoliti.

STIMA

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO SECONDO costituito da:

- **Bene N° 1 - Appartamento**

Foglio 25 n. 206 sub. 18 - A/2, Piano S1-2

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17

- **Bene N° 2 - Garage**

Foglio 25 n. 206 sub. 1 - C/6, Piano S1

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale con relative pertinenze cantine e autorimessa, ubicato in uno stabile condominiale denominato ##OMISSIS## di non recente edificazione (1978). L'edificio "A" elevato a tre piani fuori terra oltre un piano interrato adibito in parte a cantine e servizi generali ed in parte ad autorimesse, servito da scala e ascensore, parti esterne comuni, delimitato da recinzioni è sito in Via Oreste Leonardi al numero civico 17.

L'appartamento in oggetto si colloca al piano secondo (3 p.f.t.) distinto con il numero sei, composto da ingresso, cucina, camera, bagno con balconcino, camera, bagno, altra camera, soggiorno, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha affaccio libero su tre lati. Al piano interrato, raggiungibile con ascensore e scala, si sviluppa in parte il piano cantinato, dal corridoio comune delle cantine, percorrendolo per tutta la lunghezza conduce al primo vano cantina, il secondo vano cantina si accede dal garage. Sempre al piano interrato si sviluppa il locale garage contraddistinto al numero 1.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

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

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse ricerche e analisi. Si è 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), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (appartamento ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati. Al fine della stima, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato ottimo di conservazione del bene, la loro collocazione, comoda ai servizi.

Compite le opportune valutazioni si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Appartamento + cantine (sub. 18) Forno Canavese (TO) - Via Oreste	145,00 mq	800,00 €/mq	€ 116.000,00	1/1	€ 116.000,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO SECONDO

LOTTO SECONDO costituito da:

- **Bene N° 1 – Appartamento**

Foglio 25 n. 206 sub. 18 – A/2, Piano S1-2

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17

- **Bene N° 2 – Garage**

Foglio 25 n. 206 sub. 1 – C/6, Piano S1

FORNO CANAVESE (TO) VIA ORESTE LEONARDI N. 17

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale con relative pertinenze cantine e autorimessa, ubicato in uno stabile condominiale denominato ##OMISSIS## di non recente edificazione (1978). L'edificio "A" elevato a tre piani fuori terra oltre un piano interrato adibito in parte a cantine e servizi generali ed in parte ad autorimesse, servito da scala e ascensore, parti esterne comuni, delimitato da recinzioni è sito in Via Oreste Leonardi al numero civico 17. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla via Leonardi, con breve tratto di area comune si entra nell'androne condominiale, poco distante il passaggio carraio posto sulla stessa via.

L'appartamento in oggetto si colloca al piano secondo (3 p.f.t.) distinto con il numero sei, composto da ingresso, cucina, camera, bagno con balconcino, camera, bagno, altra camera, soggiorno, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha affaccio libero su tre lati. Al piano interrato, raggiungibile con ascensore e scala, si sviluppa in parte il piano cantinato, dal corridoio comune delle cantine, percorrendolo per tutta la lunghezza conduce al primo vano cantina, il secondo vano cantina si accede dal garage. Sempre al piano interrato si sviluppa il locale garage contraddistinto al numero 1.

Non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato ##OMISSIS##.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Valore a base d'asta € 118.800,00 (euro centodiciottomilaottocento/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO SECONDO - VALORE A BASE D'ASTA € 118.800,00

Bene N° 1 - Appartamento
Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	FORNO CANAVESE (TO) - VIA ORESTE LEONARDI N. 17, Piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento (sub. 18)	Superficie	145,00 mq
	Garage (sub. 1)		32,00 mq
Stato conservativo:	In ottimo stato conservativo		
Descrizione:	<p>Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale con relative pertinenze cantine e autorimessa, ubicato in uno stabile condominiale denominato ##OMISSIS## di non recente edificazione (1978). L'edificio "A" elevato a tre piani fuori terra oltre un piano interrato adibito in parte a cantine e servizi generali ed in parte ad autorimesse, servito da scala e ascensore, parti esterne comuni, delimitato da recinzioni è sito in Via Oreste Leonardi al numero civico 17. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla via Leonardi, con breve tratto di area comune si entra nell'androne condominiale, poco distante il passaggio carraio posto sulla stessa via.</p> <p>L'appartamento in oggetto si colloca al piano secondo (3 p.f.t.) distinto con il numero sei, composto da ingresso, cucina, camera, bagno con balconcino, camera, bagno, altra camera, soggiorno, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha affaccio libero su tre lati. Al piano interrato, raggiungibile con ascensore e scala, si sviluppa in parte il piano cantinato, dal corridoio comune delle cantine, percorrendolo per tutta la lunghezza conduce al primo vano cantina, il secondo vano cantina si accede dal garage. Sempre al piano interrato si sviluppa il locale garage contraddistinto al numero 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento e relative pertinenze, cantine e garage, risultano utilizzate dallo stesso esecutato ##OMISSIS##		
Note:			

LOTTO SECONDO

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziarie colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al

Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1



Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,79

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 n. 206 sub. 18 e sub. 1 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



LOTTO TERZO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 – Deposito**

Foglio 39 n. 709 – C/2, Piano T -1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI SNC



DESCRIZIONE

Il fabbricato in oggetto si colloca all'esterno del nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, in Regione Cereto Piano, l'accesso al bene avviene dalla strada principale, percorrendo particelle di altra proprietà per proseguire sulle particelle 479 e 478 del Foglio 39 di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Il bene di modeste dimensioni, sorge su terreno di 30 mq, individua un antico fabbricato a due piani fuori terra, composto da un vano ad uso deposito (ex stalla) al piano terra, solaio a nudo tetto (ex fienile) al piano primo, circondato da tutti i lati dal terreno distinto al Foglio 39 n. 478 di 954 mq del Catasto Terreni (non oggetto di pignoramento), da cui ha accesso.

Il vano al piano terra ad uso deposito di altezza 2,30-1,00 m possiede pareti di notevole spessore in pietra e mattoni, porta e piccole aperture a finestra, di cui una tamponata dall'esterno, si affacciano sul terreno disposto a prato della particella 478. Il piano soprastante un solaio a nudo tetto di altezza 4,40-3,40 m si accede con scala a pioli esterna e poggiate sull'area particella 478 (All. 28).

I beni pignorati di proprietà di persone fisiche, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, il signor ##OMISSIS##ha collaborato alle attività peritali di sopralluogo.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 17.06.2022 redatta dal Notaio ##OMISSIS## ed allegata agli atti risulta completa.



TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ##OMISSIS##
##OMISSIS##
10080 - FORNO CANAVESE (TO)
Nato a Cuorgnè (TO) il ##OMISSIS##

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni (All. 25)
In allegato certificato di residenza (All. 24)



CONFINI

Il bene è compreso tra le seguenti coerenze (All. 3):

- particella 478 del Foglio 40 su tutti i lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	21,50 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	H 2,3-1,00m	PT
Solaio a nudo tetto	21,50 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	H 3,30 m H 4,40 m	P1
Totale superficie convenzionale:				41,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				41,00 mq		



Le superfici sopra indicate sono state ricavate dal rilievo metrico effettuate in loco e dati catastali.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Al Catasto Fabbricati

Il Foglio 39 n. 709 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati del 20.09.2017 pratica n. T00283592 in atti dal 22.09.2017 n. 4266.1/2017 - Foglio 39 n. 709, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 41 mq, Rendita € 53,50 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

segue variazione di intestatari dal 13.12.2017 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 - Foglio 39 n. 709, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 41 mq, Rendita € 53,50;

variazione nel classamento del 22.09.2018 pratica n. T00214775 in atti dal 22.09.2018 n. 57961.1/2018 - Foglio 39 n. 709, Categoria C/2, Classe Unica, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 41 mq, Rendita € 53,50 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

Al Catasto Terreni

Antecedente alla data dell'impianto meccanografico del 01.03.1977 risultava individuato al Foglio 39 n. 199 di superficie 30 mq fabbricato rurale, in ditta a ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##;

dalla data dell'impianto meccanografico del 01.03.1977 risultava individuato al Foglio 39 n. 199 di superficie 30 mq fabbricato rurale, in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6;

##OMISSIS##, proprietà 1/6; ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/6;

variazione degli intestati a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il 19.10.1##OMISSIS##2, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5, Foglio 39 n. 199 di superficie 30 mq fabbricato rurale (dal 20.03.1998);

variazione degli intestati a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5, Foglio 39 n. 199 di superficie 30 mq fabbricato rurale (dal ##OMISSIS##);

variazione degli intestati a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, Foglio 39 n. 199 di superficie 30 mq fabbricato rurale (dal 24.10.2000);

variazione a seguito di tipo mappale del 12.09.2017 pratica n. T00273269 in atti dal 12.09.2017 (n. 273269.1/2017) presentato il 12.09.2017, Foglio 39 n. 199 viene soppresso per passaggio al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 Ente urbano di 30 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	709			C/2	U	28 mq	41 mq	53,50 €	T-1	

Indirizzo

Frazione Crosi snc

Corrispondenza catastale

La situazione raffigurata sulla planimetria catastale (All. 11) può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, si osserva al piano terra la non indicazione di un vano finestra di piccola dimensione in quanto tamponata dall'esterno, da ritenersi di lieve entità.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All. 7), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 indicato correttamente nella trascrizione di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si evidenzia, il bene ricade su propria particella 709 di 30 mq, il terreno particella 478 circonda il fabbricato su tutti i lati; la citata particella 478 insieme alla particella 479 consentono l'accesso e l'utilizzo allo stesso bene, entrambe non oggetto di pignoramento, in sede di vendita del deposito dovranno essere oggetto di trattazione con la proprietà per eventuale costituzione di servitù.

PATTI

Si richiama quanto riferito al paragrafo "Precisazioni".

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al momento del sopralluogo si trova in discreto stato conservativo in relazione alla data di non recente realizzazione e al suo uso, deposito e solaio. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliare oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si richiama quanto esposto al paragrafo "Precisazioni".

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS##del ##OMISSIS##rep. n. ##OMISSIS## riporta alle condizioni *"La vendita è fatta ed accetta a corpo, con riguardo allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili compravenduti si trovano attualmente, con usi, diritti, servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto, con garanzia per la proprietà e disponibilità dei beni, anche in relazione alle norme sul regime patrimoniale della famiglia e per la loro liberalità da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi"*.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva 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

Il fabbricato di antica costruzione e modeste dimensioni si presenta alle sue origini costruttive, si mostra con struttura perimetrale di notevole spessore pietre e muratura a vista, soletta a botte, privo di qualsiasi impianti, tetto a due falde con orditure in legno e copertura in coppi di recente ristrutturazione anno 2002. Il locale deposito del piano terra (ex stalla) si presenta con terra battuta come pavimentazione, porta di acceso in legno vetusta e piccole fessure per finestre dotate di inferiate e prive di infisso. Al soprastante solaio a nudo tetto (ex fienile) si accede con scala a pioli dall'esterno e possiede caratteristiche simili al deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato ad uso deposito con relativo solaio a nudo tetto risulta utilizzato dallo stesso ##OMISSIS##.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torin 4 il 20.12.2017 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 il 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS## da ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##a ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##.

Pervenne ai signori ##OMISSIS##e ##OMISSIS##per la quota di 1/2 ciascuno in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS##in data ##OMISSIS##rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Cuornè il 13.11.2000 al n. ##OMISSIS##, trascritto il 16.11.2000 ai nn. ##OMISSIS##da ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS##nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS##nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5; ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il 19.10.1##OMISSIS##2, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/5 a ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, del bene in origine identificato Foglio 39 n. 199 fabbricato rurale.

Pervenne ai signori VALERO:

- Successione in morte del sig. ##OMISSIS##nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il ##OMISSIS##, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al n. ##OMISSIS## Vol. ##OMISSIS## il 14.06.1999, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 04.03.2002 ai nn. ##OMISSIS##;
- Successione in morte del sig. ##OMISSIS##nato a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il 20.03.1998, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al n. ##OMISSIS## Vol. ##OMISSIS## il 15.09.1998, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 09.09.2002 ai nn. ##OMISSIS##;
- Successione in morte della sig.ra ##OMISSIS##nata a Forno Canavese il ##OMISSIS## e deceduta il ##OMISSIS##, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al n. ##OMISSIS## Vol. ##OMISSIS## il 14.11.1974;

Pervenire ai signori ##OMISSIS##e ##OMISSIS##con titoli antecedenti al ventennio. (All. 20)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 13):

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS##con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS##nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al

Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,79

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



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:

- ipoteche volontarie € 35,00 taxa ipotecaria, bolli € 59,00
- trascrizione pignoramenti € 294,00
- 0,5 sul valore di ogni titolo



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.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 22.12.2022 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ricade nel P.R.G.C. vigente del Comune di Forno Canavese in zona normativa:

- RE - "RE20f" Area residenziale di recente formazione Art. 23



- Classe di rischio geologico: IIa Art. 14

Il tutto come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forno Canavese a cui si demanda integralmente (All. 4).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione consegnata dall'Archivio edilizio del Comune di Forno Canavese emerge la seguente pratica edilizia (All. 33):

1) Comunicazione di inizio lavori n. prot. 1686 del 20.03.2002 per rifacimento tetto.

Inerente alla costruzione del fabbricato non emergono pratiche, la scrivente al riguardo riferisce che il fabbricato risale ad antica costruzione e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edili riguardanti la struttura e opere interne, oltre al fatto che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali a cui sia possibile fare riferimento è corrispondente allo stato dei luoghi.

La costruzione del fabbricato come dichiarato nell'atto di provenienza Notaio ##OMISSIS## del ##OMISSIS## rep. n. ##OMISSIS## risulta antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'allegazione della certificazione energetica APE non è necessaria per i locali deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato indipendente.

STIMA

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO TERZO costituito da:

- **Bene N° 1 - Deposito**

Foglio 39 n. 709 - C/2, Piano T -1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI SNC



Il fabbricato in oggetto si colloca all'esterno del nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, in Regione Cereto Piano, l'accesso al bene avviene dalla strada principale, percorrendo particelle di altra proprietà per proseguire sulle particelle 479 e 478 del Foglio 39 di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Il bene di modeste dimensioni, sorge su terreno di 30 mq, individua un antico fabbricato a due piani fuori terra, composto da un vano ad uso deposito (ex stalla) al piano terra, solaio a nudo tetto (ex fienile) al piano primo, circondato da tutti i lati dal terreno distinto al Foglio 39 n. 478 di 954 mq del Catasto Terreni (non oggetto di pignoramento), da cui ha accesso.

Il vano al piano terra ad uso deposito di altezza 2,30-1,00 m possiede pareti di notevole spessore in pietra e mattoni, porta e piccole aperture a finestra, di cui una tamponata dall'esterno, si affacciano sul terreno disposto a prato della particella 478. Il piano soprastante un solaio a nudo tetto di altezza 4,40-3,40 m si accede con scala a pioli esterna e poggiate sull'area particella 478.

Si evidenzia, il bene ricade su propria particella 709 di 30 mq, il terreno particella 478 circonda il fabbricato su tutti i lati; la citata particella 478 insieme alla particella 479 consentono l'accesso e l'utilizzo allo stesso bene, entrambe non oggetto di pignoramento, in sede di vendita del deposito dovranno essere oggetto di trattazione con la proprietà per eventuale costituzione di servitù.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1.

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

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse ricerche e analisi. Si è 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 (deposito), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati. Al fine della stima, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e

limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell'Agenda delle Entrate. Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato discreto di conservazione del bene e la collocazione.

Compite le opportune valutazioni si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 - Deposito Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi SNC, Piano T-1	41,00 mq	170,00 €/mq	€ 6.970,00	1/1	€ 6.970,00
				Valore di stima	€ 6.970,00
Deprezzamento: Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%					- € 697,00
				Totale valore di stima	€ 6.273,00

Valore finale di stima arrotondato:

€ 6.200,00 (euro seimiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO TERZO

Il LOTTO TERZO si costituisce da:

- **Bene N° 1 - Deposito**

Foglio 39 n. 709 - C/2, Piano T -1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI SNC

Il fabbricato in oggetto si colloca all'esterno del nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, in Regione Cereto Piano, l'accesso al bene avviene dalla strada principale, percorrendo particelle di altra proprietà per proseguire sulle particelle 479 e 478 del Foglio 39 di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Il bene di modeste dimensioni, sorge su terreno di 30 mq, individua un antico fabbricato a due piani fuori terra, composto da un vano ad uso deposito (ex stalla) al piano terra, solaio a nudo tetto (ex fienile) al piano primo, circondato da tutti i lati dal terreno distinto al Foglio 39 n. 478 di 954 mq del Catasto Terreni (non oggetto di pignoramento), da cui ha accesso.

Il vano al piano terra ad uso deposito di altezza 2,30-1,00 m possiede pareti di notevole spessore in pietra e mattoni, porta e piccole aperture a finestra, di cui una tamponata dall'esterno, si affacciano sul terreno disposto a prato della particella 478. Il piano soprastante un solaio a nudo tetto di altezza 4,40-3,40 m si accede con scala a pioli esterna e poggiate sull'area particella 478.

Si evidenzia, il bene ricade su propria particella 709 di 30 mq, il terreno particella 478 circostante al fabbricato su tutti i lati consente l'accesso e l'utilizzo allo stesso bene. La citata particella 478 insieme alla particella 479, entrambe non oggetto di pignoramento, in sede di vendita del deposito dovranno essere oggetto di trattazione con la proprietà per la costituzione di servitù.

Stato di occupazione, utilizzato dallo stesso esecutato ##OMISSIS##.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1

Valore a base d'asta € 6.200,00 (euro seimiladuecento/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO TERZO - VALORE A BASE D'ASTA € 6.200,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Deposito

Ubicazione:	FORNO CANAVESE (TO) - FRAZIONE CROSI SNC, Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	In discreto stato conservativo		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in oggetto si colloca all'esterno del nucleo residenziale della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, in Regione Cereto Piano, l'accesso al bene avviene dalla strada principale, percorrendo particelle di altra proprietà per proseguire sulle particelle 479 e 478 del Foglio 39 di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.</p> <p>Il bene di modeste dimensioni, sorge su terreno di 30 mq, individua un antico fabbricato a due piani fuori terra, composto da un vano ad uso deposito (ex stalla) al piano terra, solaio a nudo tetto (ex fienile) al piano primo, circondato da tutti i lati dal terreno distinto al Foglio 39 n. 478 di 954 mq del Catasto Terreni (non oggetto di pignoramento), da cui ha accesso.</p> <p>Il vano al piano terra ad uso deposito di altezza 2,30-1,00 m possiede pareti di notevole spessore in pietra e mattoni, porta e piccole aperture a finestra, di cui una tamponata dall'esterno, si affacciano sul terreno disposto a prato della particella 478. Il piano soprastante un solaio a nudo tetto di altezza 4,40-3,40 m si accede con scala a pioli esterna e poggiate sull'area particella 478.</p> <p>Si evidenzia, il bene ricade su propria particella 709 di 30 mq, il terreno particella 478 circostante al fabbricato su tutti i lati consente l'accesso e l'utilizzo allo stesso bene.</p> <p>La citata particella 478 insieme alla particella 479, entrambe non oggetto di pignoramento, in sede di vendita del deposito dovranno essere oggetto di trattazione con la proprietà per la costituzione di servitù.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato ad uso deposito e relativo solaio a nudo tetto risulta utilizzato dallo stesso esecutato.		
Note:			

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziarica colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al

Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##



Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,79

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##



Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 709 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



LOTTO QUATTRO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 1 - Appartamento**

Foglio 39 n. 192 sub. 2 – A/3, Piano S1-1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 2 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 3 – C/6, Piano S1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 3 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 4 – C/6, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 4 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 5 – C/6, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 5 - Bene comune non censibile**

Foglio 39 n. 192 sub. 6 – Bene comune non censibile, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto si colloca nel nucleo residenziale sparso della Frazione Crosi nel Comune di Forno Canavese, l'accesso al fabbricato avviene dalla strada principale per immettersi in altra stradina che conduce al fabbricato oggetto di pignoramento. Il bene sorge su terreno di 1.991 mq, individuato nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 39 n. 527.

Il piccolo complesso immobiliare con ingresso al civico 39 ter è costituito da un fabbricato principale di abitazione di due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e un piano seminterrato e da due bassi fabbricati adibiti ad autorimessa posti a sud-ovest del fabbricato principale, completa la proprietà l'area esterna a cortile e prato verde.

Al piano rialzato (1 p.f.t.) del fabbricato principale comprende un appartamento e accessori al piano S1 (cantina e taverna), il tutto individuato al sub. 1, con accesso dal cortile comune (sub. 6), tale bene a seguito di udienza del 14.04.2023 viene dato atto della sua espunzione dal lotto in questione.

Al piano primo (2 p.f.t.) comprende un appartamento individuato al sub. 2, con accesso dal cortile comune per mezzo della scala interna anch'essa comune, si compone di ingresso, soggiorno e cucina, questi locali sono separati da parete, la cucina si prospetta sul lato principale del fabbricato; dall'ingresso-corridoio si entra in un piccolo disimpegno nel luogo in cui frontalmente vi è il bagno dotato di elementi sanitari e, da entrambi i lati due camere con i rispettivi balconi; per proseguire con camera adibita a salotto che prospetta sul balcone posto sul lato nord-ovest. Gli ambienti si presentano con pavimenti in parquet di legno nelle camere e salotto, marmo nell'ingresso-corridoio e disimpegno, per soggiorno e cucina piastrelle in gres/ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate con decori in rilievo a soffitto nelle camere e salotto, infissi in legno con vetri doppi dotati di avvolgibili, termosifoni in ghisa.

Al piano seminterrato annesso all'appartamento quali pertinenziale la taverna (indicato in planimetria come cantina) di altezza interna 2,37 m. con pareti intonacate, tinteggiate e rivestite di pannelli in legno limitata per una porzione di parete e soffitto, pavimenti in gres/ceramica, presenti finestre in legno su entrambe le pareti, presente un caminetto, porta di collegamento con l'unità immobiliare sub. 3 garage.

La scala comune sub. 6 conduce al piano sottotetto non abitabile, utilizzato dalle unità immobiliari del fabbricato, di recente rifacimento il tetto in legno lamellare con inseriti quattro lucernari, pavimentazione in piastrelle di ceramica ed impianto elettrico, altezza circa 0,60-2,75 m. in copertura si posizionano pannelli fotovoltaici, un impianto da 4,5 KW e pannelli solari.

Il garage sub. 3 di altezza interna 2,40 m. ha portone in metallo con griglia di raccolta acque, pavimento in piastrelle di gres/ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, collegato internamente con la taverna sub. 2 e cantina sub. 1 (oggetto di espunzione).

Nel sottoscala (sub. 6) del piano seminterrato si posiziona l'impianto accessorio del fotovoltaico.

A sud-ovest del fabbricato principale si erigono i due bassi fabbricati ad uso autorimessa, il primo individuato dal sub. 5 si sviluppa sul confine ed esterno al lotto mappale 192, si presenta con due portoni in legno ad apertura telecomandata, struttura in muratura intonacata e tinteggiata, soletta inclinata a due falde come tetto, pavimento in gres, finestre in legno e vetri semplici, impianto elettrico, altezza media circa 2,40 m.

Poco distante l'altro basso fabbricato ad uso garage individuato al sub. 4 di modeste dimensioni, ha struttura in muratura, copertura piana, portone basculante in ferro ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico, altezza circa 2,15 m.

Lo spazio tra i due bassi fabbricati appena descritti di dimensione 5,20x2,85 m, si presenta chiuso su due lati dalla recinzione e dalla muratura del sub. 5, libero quello prospiciente sul cortile, con copertura in lastre su struttura in ferro, tale manufatto è privo di titolo edilizio, quanto verrà trattato al paragrafo "Regolarità edilizia".

Il bene comune non censibile sub. 6 comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5, individua l'area circostante il fabbricato principale e bassi fabbricati, adibito a cortile, prato verde con piantumazione e camminamenti nonché le scale e i vani comun. I contatori di energia elettrica, acqua e quello del gas risultano unici a servizio per entrambi gli appartamenti e pertinenze, come unica anche la caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Occorre evidenziare, il locale tecnico comune sub. 6, utilizzato anche come lavanderia-bagno, si presenta con l'impiantistica del riscaldamento con caldaia a condensazione a servizio dell'intero fabbricato, con tubazioni a vista, accumulo sanitario collegato al solare termico, altresì lavabo e sanitari. Per poter accedere al descritto locale tecnico necessita passare dall'attiguo locale taverna del sub. 1 (oggetto di espunzione), con presenza di accessori di impianti (autoclave).

Il lotto pignorato mappale 192 è delimitato da recinzione, dal cancello d'ingresso ad apertura automatica e da altro cancello sul lato ovest che collega l'attiguo terreno a prato (particella 677 non pignorata) di proprietà dell'esecutato. (All. 29)

I beni pignorati di proprietà di persone fisiche, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, il signor ##OMISSIS##ha collaborato alle attività peritali di sopralluogo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 17.06.2022 redatta dal Notaio ##OMISSIS##ed allegata agli atti risulta completa.



TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ##OMISSIS##(Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

##OMISSIS##

10080 - FORNO CANAVESE (TO)

Nato a Cuorgnè (TO) il ##OMISSIS##

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ##OMISSIS##(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione dei beni (All. 25).

In allegato certificato di residenza (All. 24).

CONFINI

Il tutto formante un sol corpo (con esclusione del sub. 1) confinante (All. 3):

- particella 231, 677, 478, 197, 193, 666 tutti del Foglio 39.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 1 Appartamento P1 (sub. 2)	104,40 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	H 3,00 m	P1
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	---	P1
Taverna	19,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	H 2,37 m	S1
Centrale termica- lavanderia-scala (sub. 6)	27,00 mq	33,00 mq	0,15	4,95 mq	H 2,30 m	S1

Totale superficie convenzionale: 154,10 mq

Superficie convenzionale complessiva arrotondata: 154,00 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 2 Garage (sub. 3)	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	H 2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale: 25,00 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 3 Garage (sub. 4)	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	H 2,15 m	PT

Totale superficie convenzionale: 12,00 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 4 Garage (sub. 5)	29,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	Hm 2,40 m	PT

Totale superficie convenzionale: 36,00 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 5 Bene comune non censibile (sub. 6) Cortile (escluso scala-centrale termica)	1.816 mq	1.816 mq	0,10	181,60 mq	---	PT

Totale superficie convenzionale: 181,60 mq

Le superfici sopra indicate sono state ricavate dal rilievo metrico effettuate in loco e dalle visure catastali; per il cortile il riferimento deriva dalla superficie catastale, decurtata dalle superficie insistenti sul lotto e considerata l'incidenza; le parti comuni individuate nel sub. 6 quali centrale termica-lavanderia e vano scala viene considerata l'incidenza ed attribuita ai singoli appartamenti; al fine della stima il sottotetto non abitabile non viene considerato, in quanto la superficie utile con altezza superiore a metri 1,5 è di poco rilievo.

I beni del lotto quattro pur avendo propria identificazione catastale, nel suo complesso forma un unico corpo che per conformazione e impiantistica si ritiene non comodamente divisibile in natura.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati

Il passaggio al Catasto Fabbricati avvenne in data 02.12.1968 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Il Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita L. 1.476, piano 1, Via Rivara (Fraz. Crosi) deriva in atti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 - Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita L. 480.000, piano 1, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione degli intestati dal ##OMISSIS## in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione per piano incoerente dal 17.06.2015 pratica n. T00289096 in atti dal 17.06.2015 - Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 247,90 piano S1-1, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f.

##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione inserimento dati di superficie dal 09.11.2015 – Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 1##OMISSIS## mq, Rendita € 247,90 piano S1-1, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dal 01.12.2017 pratica n. TO0398029 in atti dal 11.12.2017 n. 85587.1/2017 – Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 1##OMISSIS## mq, Rendita € 247,90 piano S1-1, Fraz. Crosi n. 39/ter, in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione degli intestati dal 12.12.2017 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 – Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 1##OMISSIS## mq, Rendita € 247,90 piano S1-1, Fraz. Crosi n. 39/ter;

variazione nel classamento del 11.12.2018 pratica n. TO0328439 in atti dal 11.12.2018 n. 84709.1/2018 – Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 1##OMISSIS## mq, Rendita € 247,90 piano S1-1, Fraz. Crosi n. 39/ter in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Il Foglio 39 n. 192 sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita L. 160, Via Rivara (Fraz. Crosi) deriva in atti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 – Foglio 39 n. 192 sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita L. 158.000, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

variazione del quadro tariffario del 01.01.1994 – Foglio 39 n. 192 sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita L. 122.000, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione degli intestati dal ##OMISSIS## in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione per piano incoerente dal 17.06.2015 pratica n. T00289096 in atti dal 17.06.2015, pratica n. 1##OMISSIS##436.1/2015 – Foglio 39 n. 192 sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita € 63,01 piano S1, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione inserimento dati di superficie dal 09.11.2015 – Foglio 39 n. 192 sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 25 mq, Rendita € 63,01 piano S1, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione degli intestati dal 12.12.2017 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 – Foglio 39 n. 192 sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 25 mq, Rendita € 63,01 piano S1, Fraz. Crosi n. 39/ter. Il Foglio 39 n. 192 sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 40,90 Via Rivara (Fraz. Crosi) piano T deriva da unità afferente edificata su aree di corte del 14.08.2003, pratica n. 738922 in atti dal 14.08.2003 n. 5231.1/2003 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione nel classamento del 14.08.2004 pratica n. T00397059 – Foglio 39 n. 192 sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 40,90, Via Rivara (Fraz. Crosi) piano T, in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione degli intestati dal ##OMISSIS## in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione inserimento dati di superficie dal 09.11.2015 – Foglio 39 n. 192 sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita € 40,90 piano T, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione degli intestati dal 12.12.2017 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 – Foglio 39 n. 192 sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita € 40,90 piano T, Via Rivara (Fraz. Crosi).

Il Foglio 39 n. 192 sub. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita € 107,84 Via Rivara (Fraz. Crosi) piano T deriva da unità afferente edificata su aree di corte del 14.08.2003, pratica n. 738922 in atti dal 14.08.2003 n. 5231.1/2003 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione nel classamento del 14.08.2004 pratica n. TO0397059 – Foglio 39 n. 192 sub. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Rendita € 107,84 Via Rivara (Fraz. Crosi) piano T, in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1;

segue variazione degli intestati dal ##OMISSIS## in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione inserimento dati di superficie dal 09.11.2015 – Foglio 39 n. 192 sub. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 36 mq, Rendita € 107,84 piano T, Via Rivara (Fraz. Crosi) in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

variazione degli intestati dal 12.12.2017 in ditta a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 – Foglio 39 n. 192 sub. 5, Categoria C/6, Classe

2, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 36 mq, Rendita € 107,840 piano T, Via Rivara (Fraz. Crosi).

Il Foglio 39 n. 192 sub. 6, bene comune non censibile dal 14.08.2003, variazione dal 14.08.2003 pratica n. 738925, costituzione bene comune non censibile n. 58202.1/2003 n. 58202.1/2003, Via Rivara (Fraz. Crosi) piano T.

Al Catasto Terreni

Antecedente alla data dell'impianto meccanografico del 01.03.1977 risultava individuato al Foglio 39 n. 527 di superficie 1.955 mq fabbricato d'accertare (Fu d'accert) e al Foglio 39 n. 192 di superficie 5.773 mq prato arborato, Classe 2, RD € 32,80 RA € 20,87 in ditta a ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1; segue frazionamento del 24.07.2003 pratica n. 668631 in atti dal 24.07.2003 n. 10177.1/2003 la particella 192 viene soppressa e originato le particelle 677 e 678; il Foglio 39 particella 527 Ente urbano di 1.991 mq comprende la particella 678.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	192	2		A/3	2	6 vani	1##OMISSIS## mq	247,90 €	S1-1	
	39	192	3		C/6	1	20 mq	25 mq	63,01 €	S1	
	39	192	4		C/6	2	11 mq	12 mq	40,90 €	T	
	39	192	5		C/6	2	29 mq	36 mq	107,84 €	T	
	39	192	6								Bene comune non censibile
Indirizzo	Frazione Crosi n. 39/TER										

Corrispondenza catastale

La situazione raffigurata sulle planimetrie catastali (All. 12) può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, si rileva per il sub. 4 garage la non corretta

rappresentazione grafica sulla mappa: la sagoma termina prima della linea di confine, altresì si osserva il diverso indirizzo, l'accesso ai beni avviene al numero civico 39/ter di Frazione Crosi.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All. 8), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 indicato correttamente nella trascrizione di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa, sulla copertura del fabbricato principale insistono, pannelli fotovoltaici un impianto da 4,5 KW e pannelli solari per la produzione d'acqua calda sanitaria, impianti installati nel 2017.

Il basso fabbricato ad uso autorimessa, Foglio 39 n. 192 sub. 5 unità afferenti edificate su aree di corte, come esposto in descrizione le due finestre poste ai lati della costruzione sono rivolte sull'attiguo terreno Foglio 39 n. 677 di proprietà dello stesso esecutato, altresì insistono i tubi pluviali e scarichi.

Sul lato ovest della recinzione, nelle vicinanze del basso fabbricato appena citato, insiste un cancello per accedere al terreno Foglio 39 n. 677 (non oggetto di pignoramento).

PATTI

Non si riscontrano patti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al momento del sopralluogo si trova in ottimo stato conservativo. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliare oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

Occorre evidenziare, il sub. 6 bene non censibile è comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5 come indicato nell'atto Notaio ##OMISSIS##redatto in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.

Le parti comuni sono quelle in parte individuate al sub. 6 bene comune non censibile, terreno pertinenziale circostante il fabbricato principale in parte cortile, prato verde, camminamenti, nonché le scale, gli anditi, i vani comuni quali il locale tecnico-lavanderia e sottotetto non abitabile, altresì gli impianti. L'edificio non possiede un regolamento e neppure tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù trascritte.

Si rileva, per poter accedere e recedere all'attiguo terreno particella 677 del Foglio 39 (non oggetto di pignoramento) occorrerà in sede di vendita costituire servitù o specificare il passaggio a favore di detto mappale 677 sul mappale 192, altresì eventuali passaggi di adduzioni, scarichi e tubi pluviali che insistono sul mappale 677 altresì dare atto del posizionamento delle due finestre.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva 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

Il fabbricato principale ad uso abitativo la cui costruzione risale all'anno 1968 ha subito una ristrutturazione all'impianto termico con sostituzione di caldaia ed annessi accessori, realizzazione di impianto fotovoltaico e pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. La struttura perimetrale del fabbricato abitativo è realizzata in muratura, calcestruzzo e pilastri in ca, solette piane, scala interna a rampa inclinata, tetto a cinque falde con orditure di

tipo lignea costituita da travatura primaria e secondaria in legno lamellare con pacchetto isolante, manto di copertura in tegole antichizzate e ancoraggio di sicurezza. Grondaie e tubi pluviali in rame. Tettuccio in legno soprastante alla porta d'ingresso della scala interna.

Facciate del fabbricato principale, intonacate e tinteggiate con presenza zoccolatura in pietra nella parte inferiore della muratura, pilastri esterni rivestiti in pietra, come il marciapiede che segue la sagoma del fabbricato.

Il basso fabbricato ad uso garage a due posti, si presenta con struttura in muratura, intonacata e tinteggiata, tetto (soletta) a due falde inclinate in calcestruzzo e copertura in tegole, gronde, tubi pluviali e faldali in rame.

L'altro basso fabbricato anch'esso ad uso garage, si presenta con struttura in muratura, soletta piana in calcestruzzo, il tutto intonacata e tinteggiata.

La proprietà è delimitata da recinzione con muretti ed elementi prefabbricati, sul lato ovest insiste un cancello che collega l'attiguo terreno a prato Foglio 39 n. 677 di 5.737 mq di proprietà dell'esecutato; altro cancello ad apertura telecomandata per l'ingresso al piccolo complesso.

L'area libera del lotto si dispone in parte a cortile e camminamenti in pavimentazione di pietra e asfalto, in parte a prato verde con piantumazioni.

Per le caratteristiche interne dei garage, degli appartamenti e pertinenze annesse si richiamano quanto trattato nel paragrafo descrizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento sub. 2 al piano 1 e relativa pertinenza al piano seminterrato ed il garage sub. 3 sempre al piano seminterrato, sono in comodato d'uso gratuito alla madre di ##OMISSIS##, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuornè il 20.03.2019 n. 173 serie 3, di durata illimitata a partire dal 01.03.2019 con possibilità di recedere da entrambe le parti almeno sei mesi prima (art. 3), (All. 35).

Le restanti unità immobiliari e pertinenze sono in utilizzo allo stesso ##OMISSIS## e dai suoi componenti familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto è pervenuto a ##OMISSIS## per la quota di 1/1 in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torin 4 il 20.12.2017 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 il 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS## da ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##.

Pervenne ai signori ##OMISSIS## e ##OMISSIS## per la quota di 1/2 ciascuno in forza del seguente titolo:

- Successione in morte del sig. ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## e deceduto il ##OMISSIS## a Cuornè, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese al n. 73 Vol. ##OMISSIS## il 03.01.2006, trascritto a Torino 2 il ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, eredi i figli ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;

Rinuncia all'eredità della signora ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, avanti al Cancelliere del Tribunale di Ivrea del 12.12.2005 rep. n. ##OMISSIS## R.G. vol. ##OMISSIS## registrata a Ivrea il 13.12.2005 al n. ##OMISSIS##/1T;

Rinuncia al diritto di abitazione sui subalterni 2 e 3 del Foglio 39 della signora ##OMISSIS## nata a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS## a ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, rogito Notaio ##OMISSIS## il 13.12.2017 rep. n. 117781/212##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 il 21.12.2017 ai nn. 52140/35197.

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.

Pervenire al signor ##OMISSIS## nato a Forno Canavese il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1 con titolo antecedente al ventennio. (All. 14, 21)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 13):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario

Iscritto a Torino 2 il 21.12.2017

Reg. gen. 52142 - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Capitale: € 100.000,00

Interessi: 1,71%

Durata: 10 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, terzo datore di ipoteca;

Rogante: Notaio ##OMISSIS## il

Data: 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##

Annotazione: presentata il 11.02.2021 ai nn. 571/##OMISSIS##59 modifica del piano di ammortamento

Note: L'ipoteca volontaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3

Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 4-5-1-2-3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##



Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-6-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.256,9

Capitale: € 59.256,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-4-5-6 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: BANCO DI ##OMISSIS## E DELLA BRIANZA SPA GRUPPO BANCO ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-6-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 4-5 e altri beni.



Formalità a carico della procedura

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:

- ipoteche volontarie € 35,00 taxa ipotecaria, bolli € 59,00
- trascrizione pignoramenti € 294,00
- 0,5 sul valore di ogni titolo

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.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 22.12.2022 ed in data 13.05.2023 in capo all'esecutato non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ricade nel P.R.G.C. vigente del Comune di Forno Canavese in zona normativa:

- RE - "RE20f" Area residenziale di recente formazione Art. 23
- Classe di rischio geologico: IIa Art. 14

Il tutto come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Forno Canavese a cui si demanda integralmente (All. 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione consegnata dall'Archivio edilizio del Comune di Forno Canavese emerge la seguente pratica edilizia (All. 34):

- 1) Permesso n. 950 del 27.06.1967 per la costruzione di fabbricato a nome di ##OMISSIS##;
- 2) Permesso n. 1482 del 03.04.1971 per recinzione terreno a nome di ##OMISSIS##;

- 3) Autorizzazione n. 2460 del 31.10.1980 per rifacimento pavimento in cortile a nome di ##OMISSIS##;
- 4) Permesso n. 2789 del 28.10.1982 per recinzione proprietà a nome di ##OMISSIS##;
- 5) Permesso prot. n. 4002 del 12.02.1991 per trasformazione locale garage a deposito a nome di ##OMISSIS##;
- 6) Concessione n. 2/94 del 14.01.1994 per formazione due autorimesse, basso fabbricato sub. 5, a nome di ##OMISSIS##;
- 7) Autorizzazione n. 18/00 del 29.09.2000 per posizionamento GPL a nome di ##OMISSIS##;
- 8) Rilascio concessione edilizia in sanatoria n. 16/04 del 16.03.2004 - pratica n. 1250 del 24.04.1986 a nome di ##OMISSIS##, basso fabbricato sub. 4 a nome di ##OMISSIS##;
- 9) CILA n. 7/2017 prot. n. 3381 del 27.06.2017 per manutenzione straordinaria opere interne al sub. 1 a nome di ##OMISSIS##;
- 10) SCIA N. 24/2017 prot. n. 5700 del 26.10.2017 per rifacimento tetto del fabbricato abitativo a nome di ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.

Si rileva dalla documentazione consegnata in particolare la pratica edilizia n. 950/67 e n. 4002/91 in merito al piano seminterrato, il deposito-lavanderia (n. 950/67) e tavernetta (n. 4002/91) viene rappresentato graficamente come un unico locale, mentre in loco il locale risulta in parte tavernetta ed in parte garage, come indicato sulle planimetrie catastali sub. 3 depositata il 02.12.1968 e sub. 2 depositata il 11.12.2017. Per tale diversità, occorre procedere con una pratica SCIA in sanatoria, il cui costo indicativo viene compresa nella tipologia di deprezzamento. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Forno Canavese per le dovute verificare e valutazioni.

La pratica edilizia n. 2/94 del 14.01.194 in merito alla costruzione di due autorimesse, rileva la non realizzazione della parete divisoria interna, tale difformità si ritiene di lieve entità.

Lo spazio tra i due bassi fabbricati ad autorimessa sub. 4 e sub. 5, delimitato dalla recinzione e dalla parete del sub. 5 con copertura in lastre su struttura in ferro, non risulta essere licenziato, considerata la tipologia del manufatto, l'area viene considerata come cortile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'appartamento Foglio 39 n. 192 sub. 2 risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), Classe energetica G. L'attestazione allegata all'atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## del 13.12.2017 con il codice identificativo 2017 213174 0007 risulta depositata l'8.12.2017 con validità fino al 08.12.2027 (All.21). Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relativa agli impianti elettrici, termici e idraulico-sanitari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si richiama quanto indicato nel CDU in merito alle norme urbanistiche.

STIMA

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO QUATTRO costituito:

- **Bene n. 1 - Abitazione**

Foglio 39 n. 192 sub. 2 - A/3, Piano S1-1
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 2 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 3 - C/6, Piano S1
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 3 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 4 - C/6, Piano T
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 4 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 5 - C/6, Piano T
FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 5 - Bene comune non censibile**

Foglio 39 n. 192 sub. 6 - Bene comune non censibile, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

Il piccolo complesso immobiliare con ingresso al civico 39 ter è costituito da un fabbricato principale di abitazione di due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e un piano seminterrato e da due bassi fabbricati adibiti ad autorimessa posti a sud-ovest del fabbricato principale, completa la proprietà l'area esterna a cortile e prato verde.

Al piano rialzato (1 p.f.t.) del fabbricato principale comprende un appartamento e accessori al piano S1, il tutto individuato al sub. 1, tale bene non interviene nel pignoramento a seguito di espunzione dal lotto.

Al piano primo (2 p.f.t.) comprende un appartamento individuato al sub. 2, con accesso dal cortile comune per mezzo della scala interna anch'essa comune, si compone di ingresso, soggiorno e cucina, questi locali sono separati da parete; la cucina si prospetta sul lato principale del fabbricato; dall'ingresso-corridoio si entra in un piccolo disimpegno nel luogo in cui frontalmente vi è il bagno e da entrambi i lati due camere con i rispettivi balconi, per proseguire con una camera adibita a salotto che si prospetta sul balcone posto sul lato nord-ovest. Al piano seminterrato annesso all'appartamento quali pertinenziale la taverna (indicato in planimetria come cantina), porta di collegamento con l'unità immobiliare sub. 3 garage.

La scala comune sub. 6 conduce al piano sottotetto non abitabile, utilizzato dalle unità immobiliari del fabbricato, di recente rifacimento il tetto in legno lamellare, in copertura si posizionano pannelli fotovoltaici, un impianto da 4,5 KW e pannelli solari. Il garage sub. 3 ha portone in metallo con griglia di raccolta acque, collegato internamente con la taverna sub. 2 e cantina sub. 1 (oggetto di espunzione). Nel sottoscala (sub. 6) del piano seminterrato si posiziona l'impianto accessorio del fotovoltaico.

A sud-ovest del fabbricato principale si erigono i due bassi fabbricati ad uso autorimessa, il primo individuato dal sub. 5 si sviluppa sul confine ed esterno al lotto mappale 192. Poco distante l'altro basso fabbricato ad uso garage individuato al sub. 4 di modeste dimensioni. Lo spazio tra i due bassi fabbricati appena descritti di dimensione 5,20x2,85 m, si presenta chiuso su due lati dalla recinzione e dalla muratura del sub. 5, libero quello prospiciente sul cortile, con copertura in lastre su struttura in ferro, tale manufatto è privo di titolo edilizio.

Il bene comune non censibile sub. 6 comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5, individua l'area circostante il fabbricato principale e bassi fabbricati, adibita a cortile, prato verde con piantumazione e camminamenti nonché le scale e i vani comuni. I contatori di energia elettrica, acqua e quello del gas risultano unici a servizio per entrambi gli appartamenti e pertinenze, come unica anche la caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Occorre evidenziare, il locale tecnico comune sub. 6, utilizzato anche come lavanderia-bagno, si presenta con l'impiantistica del riscaldamento con caldaia a condensazione a servizio dell'intero fabbricato, con tubazioni a vista, accumulo sanitario collegato al solare termico, altresì lavabo e sanitari. Per poter accedere al descritto locale tecnico necessita passare dall'attiguo locale taverna del sub. 1 (oggetto di espunzione), con presenza di accessori di impianti (autoclave).

Il lotto pignorato mappale 192 è delimitato da recinzione, dal cancello d'ingresso ad apertura automatica e da altro cancello sul lato ovest che collega l'attiguo terreno a prato (particella 677 non pignorata) di proprietà dell'esecutato.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1

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

Metodo di stima: Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato diverse ricerche e analisi. Si è 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), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (appartamento ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati. Al fine della stima, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato ottimo di conservazione del bene e la loro collocazione.

Compiute le opportune valutazioni si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 (sub. 2) Appartamento Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 39/ter Piano 1-S1	154,00 mq	900,00 €/mq	€ 138.600,00	1/1	€ 138.600,00
Bene n. 2 (sub. 3) Garage Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 39/ter Piano S1	25,00 mq	400,00 €/mq	€ 10.000,00	1/1	€ 10.000,00
Bene n. 3 (sub. 4) Garage Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 39/ter Piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	1/1	€ 3.000,00
Bene n. 4 (sub. 5) Garage Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 39/ter Piano T	36,00 mq	600,00 €/mq	€ 21.600,00	1/1	€ 21.600,00
Bene n. 5 (sub. 6) BCNC - Cortile (escluso scala- centrale termica) Forno Canavese (TO) - Frazione Crosi n. 39/ter Piano T	182,00 mq	15,00 €/mq	2.730,00 €	1/1	€ 2.730,00
				Valore di stima	€ 175.930,00
Deprezzamento:					
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%					- € 17.593,00
Oneri edilizi e catastali					- € 3.000,00
				Totale valore di stima	€ 155.337,00

Valore finale di stima arrotondato:

€ 155.300,00 (euro centocinquantacinquemilatrecento/00)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO QUARTO

Il LOTTO QUARTO si costituisce da:

- **Bene n. 1 - Abitazione**

Foglio 39 n. 192 sub. 2 – A/3, Piano S1-1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 2 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 3 – C/6, Piano S1

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 3 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 4 – C/6, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 4 - Garage**

Foglio 39 n. 192 sub. 5 – C/6, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

- **Bene n. 5 - Bene comune non censibile**

Foglio 39 n. 192 sub. 6 – Bene comune non censibile, Piano T

FORNO CANAVESE (TO) FRAZIONE CROSI n. 39/TER

Il piccolo complesso immobiliare con ingresso al civico 39 ter è costituito da un fabbricato principale di abitazione di due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e un piano seminterrato e da due bassi fabbricati adibiti ad autorimessa posti a sud-ovest del fabbricato principale, completa la proprietà l'area esterna a cortile e prato verde.

Al piano rialzato (1 p.f.t.) del fabbricato principale comprende un appartamento e accessori al piano S1, il tutto individuato al sub. 1, tale bene non interviene nel pignoramento a seguito di espunzione dal lotto.

Al piano primo (2 p.f.t.) comprende un appartamento individuato al sub. 2, con accesso dal cortile comune per mezzo della scala interna anch'essa comune, si compone di ingresso, soggiorno e cucina, questi locali sono separati da parete; la cucina si prospetta sul lato principale del fabbricato; dall'ingresso-corridoio si entra in un piccolo disimpegno nel luogo in cui frontalmente vi è il bagno e da entrambi i lati due camere con i rispettivi balconi, per proseguire con una camera adibita a salotto che si prospetta sul balcone posto sul lato nord-ovest. Al piano seminterrato annesso all'appartamento quali pertinenziale la taverna (indicato in planimetria come cantina), porta di collegamento con l'unità immobiliare sub. 3 garage. La scala comune sub. 6 conduce al piano sottotetto non abitabile, utilizzato dalle unità immobiliari del fabbricato, di recente rifacimento il tetto in legno lamellare, in copertura si posizionano pannelli fotovoltaici, un impianto da 4,5 KW e pannelli solari. Il garage sub. 3 ha portone in metallo con griglia di raccolta acque, collegato internamente con la taverna sub. 2 e cantina sub. 1 (oggetto di espunzione). Nel sottoscala (sub. 6) del piano seminterrato si posiziona l'impianto accessorio del fotovoltaico. A sud-ovest del fabbricato principale si erigono i due bassi fabbricati ad uso autorimessa, il primo individuato dal sub. 5 si sviluppa sul confine ed esterno al lotto mappale 192. Poco distante l'altro basso fabbricato ad uso garage individuato al sub. 4 di modeste dimensioni. Lo spazio tra i due bassi fabbricati appena descritti di dimensione 5,20x2,85 m, si presenta chiuso su due lati dalla recinzione e dalla muratura del sub. 5, libero quello prospiciente sul cortile, con copertura in lastre su struttura in ferro, tale manufatto è privo di titolo edilizio. Il bene comune non censibile sub. 6 comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5, individua l'area circostante il fabbricato principale e bassi fabbricati, adibita a cortile, prato verde con piantumazione e camminamenti nonché le scale e i vani comuni. I contatori di energia elettrica, acqua e quello del gas risultano unici a servizio per entrambi gli appartamenti e pertinenze, come unica anche la caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Occorre evidenziare, il locale tecnico comune sub. 6, utilizzato anche come lavanderia-bagno, si presenta con l'impiantistica del riscaldamento con caldaia a condensazione a servizio dell'intero fabbricato, con tubazioni a vista, accumulo sanitario collegato al solare termico, altresì lavabo e sanitari. Per poter accedere al descritto locale tecnico necessita passare

dall'attiguo locale taverna del sub. 1 (oggetto di espunzione), con presenza di accessori di impianti (autoclave).

Il lotto pignorato mappale 192 è delimitato da recinzione, dal cancello d'ingresso ad apertura automatica e da altro cancello sul lato ovest che collega l'attiguo terreno a prato (particella 677 non pignorata) di proprietà dell'esecutato.

Si rileva, per poter accedere e recedere all'attiguo terreno particella 677 del Foglio 39 (non oggetto di pignoramento) occorrerà in sede di vendita costituire servitù o specificare il passaggio a favore di detto mappale 677 sul mappale 192, altresì eventuali passaggi di adduzioni, scarichi e tubi pluviali che insistono sul mappale 677 altresì dare atto del posizionamento delle due finestre.

Occorre evidenziare, il sub. 6 bene non censibile è comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5 come indicato nell'atto Notaio ##OMISSIS##redatto in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.

Presenti difformità edilizie al sub. 2 e 3 (taverna e garage al piano seminterrato) sanabili.

Stato di occupazione, in comodato d'uso gratuito le unità sub. 2-3, le restanti unità immobiliari sono utilizzate dallo stesso esecutato.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1

Valore a base d'asta € 155.300,00 (euro centocinquantacinquemilatrecento/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO QUATTRO - VALORE A BASE D'ASTA € 155.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Appartamento
Bene N° 2 - Garage
Bene N° 3 - Garage
Bene N° 4 - Garage
Bene N° 5 - Bene comune non censibile

Ubicazione:	FORNO CANAVESE (TO) – FRAZIONE CROSI N. 39/ter	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento (sub. 2)	Superficie 154,00 mq
	Garage (sub. 3)	25,00 mq
	Garage (sub. 4)	12,00 mq
	Garage (sub. 5)	36,00 mq
	Bene comune non censibile (sub. 6)	182,00 mq (incidenza cortile)
Stato conservativo:	In ottimo stato conservativo	
Descrizione:	<p>Il piccolo complesso immobiliare con ingresso al civico 39 ter è costituito da un fabbricato principale di abitazione di due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e un piano seminterrato e da due bassi fabbricati adibiti ad autorimessa posti a sud-ovest del fabbricato principale, completa la proprietà l'area esterna a cortile e prato verde.</p> <p>Al piano rialzato (1 p.f.t.) del fabbricato principale comprende un appartamento e accessori al piano S1, il tutto individuato al sub. 1, tale bene non interviene nel pignoramento a seguito di espunzione dal lotto.</p> <p>Al piano primo (2 p.f.t.) comprende un appartamento individuato al sub. 2, con accesso dal cortile comune per mezzo della scala interna anch'essa comune, si compone di ingresso, soggiorno e cucina, questi locali sono separati da parete; la cucina si prospetta sul lato principale del fabbricato; dall'ingresso-corridoio si entra in un piccolo disimpegno nel luogo in cui frontalmente vi è il bagno e da entrambi i lati due camere con i rispettivi balconi, per proseguire con una camera adibita a salotto che si prospetta sul balcone posto sul lato nord-ovest. Al piano seminterrato annesso all'appartamento quali pertinenziale la taverna (indicato in planimetria come cantina), porta di collegamento con l'unità immobiliare sub. 3 garage. La scala comune sub. 6 conduce al piano sottotetto non abitabile, utilizzato dalle unità immobiliari del fabbricato, di recente rifacimento il tetto in legno lamellare, in copertura si posizionano pannelli fotovoltaici, un impianto da 4,5 KW e pannelli solari. Il garage sub. 3 ha portone in metallo con griglia di raccolta acque, collegato internamente con la taverna sub. 2 e cantina sub. 1 (oggetto di espunzione). Nel sottoscala (sub. 6) del piano seminterrato si posiziona l'impianto accessorio del fotovoltaico. A sud-ovest del fabbricato principale si erigono i due bassi fabbricati ad uso autorimessa, il primo individuato dal sub. 5 si sviluppa sul confine ed esterno al lotto mappale 192. Poco distante l'altro basso fabbricato ad uso garage individuato al sub. 4 di modeste dimensioni.</p>	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Lo spazio tra i due bassi fabbricati appena descritti di dimensione 5,20x2,85 m, si presenta chiuso su due lati dalla recinzione e dalla muratura del sub. 5, libero quello prospiciente sul cortile, con copertura in lastre su struttura in ferro, tale manufatto è privo di titolo edilizio. Il bene comune non censibile sub. 6 comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5, individua l'area circostante il fabbricato principale e bassi fabbricati, adibita a cortile, prato verde con piantumazione e camminamenti nonché le scale e i vani comuni. I contatori di energia elettrica, acqua e quello del gas risultano unici a servizio per entrambi gli appartamenti e pertinenze, come unica anche la caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Occorre evidenziare, il locale tecnico comune sub. 6, utilizzato anche come lavanderia-bagno, si presenta con l'impiantistica del riscaldamento con caldaia a condensazione a servizio dell'intero fabbricato, con tubazioni a vista, accumulo sanitario collegato al solare termico, altresì lavabo e sanitari. Per poter accedere al descritto locale tecnico necessita passare dall'attiguo locale taverna del sub. 1 (oggetto di espunzione), con presenza di accessori di impianti (autoclave).

Il lotto pignorato mappale 192 è delimitato da recinzione, dal cancello d'ingresso ad apertura automatica e da altro cancello sul lato ovest che collega l'attiguo terreno a prato (particella 677 non pignorata) di proprietà dell'esecutato.

Si rileva, per poter accedere e recedere all'attiguo terreno particella 677 del Foglio 39 (non oggetto di pignoramento) occorrerà in sede di vendita costituire servitù o specificare il passaggio a favore di detto mappale 677 sul mappale 192, altresì eventuali passaggi di adduzioni, scarichi e tubi pluviali che insistono sul mappale 677 altresì dare atto del posizionamento delle due finestre.

Occorre evidenziare, il sub. 6 bene non censibile è comune a tutti i subalterni insistenti sul lotto sub. 1-2-3-4-5 come indicato nell'atto Notaio ##OMISSIS##redatto in data 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 21.12.2017 ai nn. ##OMISSIS##.

Presenti difformità edilizie al sub. 2 e 3 (taverna e garage al piano seminterrato) sanabili.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.

SI

Stato di occupazione:

Comodato d'uso gratuito le unità sub. 2-3, le restanti unità utilizzate dallo stesso esecutato.

Note:

Si precisa, sulla copertura del fabbricato principale insistono, pannelli fotovoltaici un impianto da 4,5 KW e pannelli solari per la produzione d'acqua calda sanitaria, impianti installati nel 2017.

Si rileva, per poter accedere e recedere all'attiguo terreno particella 677 del Foglio 39 (non oggetto di pignoramento) occorrerà in sede di vendita costituire servitù o specificare il passaggio a favore di detto mappale 677 sul mappale 192, altresì eventuali passaggi di adduzioni, scarichi e tubi pluviali che insistono sul mappale 677 altresì dare atto del posizionamento delle due finestre.

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario

Iscritto a Torino 2 il 21.12.2017

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Capitale: € 100.000,00

Interessi: 1,71%

Durata: 10 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2;
##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/2, terzo datore di ipoteca;

Rogante: Notaio ##OMISSIS## il

Data: 13.12.2017 rep. n. ##OMISSIS##

Annotazione: presentata il 11.02.2021 ai nn. ##OMISSIS## modifica del piano di ammortamento

Note: L'ipoteca volontaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 01.10.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

Capitale: € 200.908,22

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino c.f. ##OMISSIS##



Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Torino

Data: 30.09.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 4-5-1-2-3 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23.09.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

Capitale: € 126.512,01

Interessi: € 1.138,61

Spese: € 7.349,38

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuorgnè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 24.07.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-6-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 12.11.2020

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 133.432,29

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 29.02.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 26.08.2021

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 59.2##OMISSIS##,79

Capitale: € 59.2##OMISSIS##,79

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Tribunale di Ivrea

Data: 30.12.2020 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: L'ipoteca giudiziaria colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-4-5-6 e altri beni.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16.05.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 21.03.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 1-2-3-6-4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 22.06.2022

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, c.f. ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nato a Cuornè il ##OMISSIS##, c.f. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Ufficio Giudiziario di Ivrea

Data: 13.06.2022 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Forno Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39 n. 192 sub. 4-5 e altri beni.

Formalità a carico della procedura



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. ##OMISSIS##8 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.

##OMISSIS##, li 12/05/2023

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.
Geom. ##OMISSIS##
(Firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI (si confermano gli allegati già depositati, con modifica del lotto quarto per espunzione del bene sub. 1 foglio 27 n. 92)

- 1) Estratto di mappa LOTTO PRIMO
- 2) Estratto di mappa LOTTO SECONDO
- 3) Estratto di mappa LOTTO TERZO e LOTTO QUARTO
- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Visure catastali LOTTO PRIMO
- 6) Visure catastali LOTTO SECONDO
- 7) Visure catastali LOTTO TERZO
- 8) Visure catastali LOTTO QUARTO
- 9) Planimetrie catastali LOTTO PRIMO
- 10) Planimetrie catastali LOTTO SECONDO
- 11) Planimetrie catastali LOTTO TERZO
- 12) Planimetrie catastali LOTTO QUARTO
- 13) Visure ipotecarie
- 14) Nota successione trasc. ##OMISSIS##nn. ##OMISSIS##
- 15) Atto Notaio DE LUCA del 11.07.1991 LOTTO PRIMO
- 16) Nota successione trasc. 08.06.1988 nn. ##OMISSIS## LOTTO PRIMO
- 17) Atto Notaio BERTANI del 12.12.2009 LOTTO SECONDO
- 18) Nota successione trasc. 23.02.1999 nn. ##OMISSIS## LOTTO SECONDO
- 19) Atto Notaio POMA del 24.01.1983 LOTTO SECONDO
- 20) Atto Notaio BRUNO del ##OMISSIS##LOTTO TERZO
- 21) Atto Notaio BERTANI del 13.12.2017 LOTTO QUARTO
- 22) Regolamento di condominio LOTTO SECONDO
- 23) Spese condominiali LOTTO SECONDO
- 24) Certificati di residenza
- 25) Estratto di matrimonio
- 26) Documentazione fotografica LOTTO PRIMO
- 27) Documentazione fotografica LOTTO SECONDO
- 28) Documentazione fotografica LOTTO TERZO
- 29) Documentazione fotografica LOTTO QUARTO
- 30) Verbale delle operazioni peritali
- 31) Pratiche edilizie LOTTO PRIMO
- 32) Pratiche edilizie LOTTO SECONDO
- 33) Pratiche edilizie LOTTO TERZO
- 34) Pratiche edilizie LOTTO QUARTO
- 35) Comodato d'uso gratuito LOTTO QUARTO

