
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott.ssa Federica LORENZATTI

Esperto nominato
(arch. Benedetto Laura)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Torino 2
Nota del:	25/10/2021
Numeri:	Reg. Gen. 8723 Reg. part. 7217

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE- DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento con deposito ed autorimessa - Via Dora Baltea n.20 subalterni 3-106-2					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	45	126	3	A/2	1	790,18
	45	127	106	C/2	2	15,80
	45	127	2	C/6	2	103,19

VALORE DI MERCATO:	€ 139.050,00 (centotrentanovemilacinquanta/00)
BASE D'ASTA:	€ 125.000,00 (centoventicinquemila/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	No
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento.
Stato di occupazione:	L'esecutato dichiara di utilizzare l'immobile insieme alla famiglia

NOTE DEL CTU

Nessuna

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	12

Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T.....	20
Regolarità edilizia.....	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	28

INCARICO

All'udienza del 21/12/2021, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione, 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 0125 713367, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Appartamento in edificio plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi. Al piano seminterrato sono poste tre cantine di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Deposito in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Autorimessa in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di trascrizione del pignoramento, risalente al 25/10/2021, il bene oggetto della presente relazione risultava di proprietà del debitore **** Omissis **** per la quota di 1/1, come da atti di provenienza (All.11-Atti di provenienza).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di trascrizione del pignoramento, risalente al 25/10/2021, il bene oggetto della presente relazione risultava di proprietà del debitore **** Omissis **** per la quota di 1/1, come da atti di provenienza (All.11-Atti di provenienza).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di trascrizione del pignoramento, risalente al 25/10/2021, il bene oggetto della presente relazione risultava di proprietà del debitore **** Omissis **** per la quota di 1/1, come da atti di provenienza (All.11-Atti di provenienza).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

L'intero fabbricato è posto nel foglio 454 particella 126 che confina con le particelle di altra proprietà numeri 213, 132, via Dora Baltea e con i mappali 127 e 154 stessa proprietà (All.2-Planimetria sub 3).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Deposito posto sul foglio 45 particella 127 confina con corte comune particella 154, altra UIU sub 1 particella 126, particella sub 4 altra proprietà. (All.3-Planimetria sub 106).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

L'autorimessa posta sul foglio 45 particella 127 confina con corte comune particella 154, altra UIU di altra proprietà, particelle 132 e 135 di altra proprietà (All.4-Planimetria sub 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,95 m	3
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	3
Cantina	29,00 mq	38,00 mq	0,20	7,50 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in parte durante il sopralluogo ove possibile ed in parte desunte dalle planimetrie catastali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	9,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in parte durante il sopralluogo ove possibile ed in parte desunte dalle planimetrie catastali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in parte durante il sopralluogo ove possibile ed in parte desunte dalle planimetrie catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 2
Dal 30/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 2

Dal 01/01/1992 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 03/07/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 06/11/2019 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-2

Dalla data del 03/07/2001 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.5- Visura storica sub.3)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Piano T
Dal 30/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Rendita € 60,43 Piano T
Dal 03/07/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Rendita € 60,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Rendita € 60,43

Arch. Laura BENEDETTO

Viale Stazione n.10- 10019 Strambino – 0125 713367 - 3395012820 e mail arch.benedetto@libero.it- l.benedetto@architettitorinopec.it

		Piano T
Dal 06/11/2019 al 29/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 106, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale 12 mq mq Rendita € 15,80 Piano T

Dalla data del 03/07/2001 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.6- Visura storica sub.106).
Si specifica che viene variata la destinazione da autorimessa a deposito senza titolo edilizio appropriato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano T
Dal 30/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 9 mq Rendita € 103,19 Piano T
Dal 03/07/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 103,19 Piano T

Dalla data del 03/07/2001 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato e in data 09/11/2015 vi è inserimento in visura della superficie catastale pari a mq 23 (All.7- Visura storica sub.2).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	126	3	1	A2	1	8,5 vani	153 mq	790,18 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.2- Planimetria catastale sub.3), non si è riscontrata difformità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	127	106	1	C2	2	9 mq	12 mq mq	15,8 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.3- Planimetria catastale sub.106), non si è riscontrata difformità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	127	2	1	C6	4	18 mq	23 mq	103,19 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.4- Planimetria catastale sub.2), non si è riscontrata difformità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale. Alcuni lavori di completamento sono necessari all'interno dell'appartamento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

La scala di accesso è comune alle altre proprietà presenti nel fabbricato, così come il cortile al piano terra. Non è presente un regolamento di condominio che regolamenti le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 8_Usi Civici).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All. 8_Usi Civici).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All. 8_Usi Civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

L'accesso carraio all'immobile avviene a mezzo di un cancello in ferro e quello pedonale da un cancelletto in ferro posti a confine con via Dora Baltea. Sul cortile si affaccia il portoncino in legno permette l'ingresso al vano scala comune. L'immobile si costituisce di tre fuori terra oltre ad un piano seminterrato ove sono poste le cantine. Al piano terzo del fabbricato si colloca l'alloggio oggetto di stima che si compone di soggiorno, cucina, due bagni, quattro camere, un ripostiglio e quattro balconi. La struttura portante verticale è in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio intonacati internamente ed esternamente con solette in cemento armato anch'esse intonacate. I locali sono pavimentati in parte in legno ed in parte in piastrelle. Parte del perimetro della cucina ha rivestimento in piastrelle. I bagni hanno un rivestimento in piastrelle su tutto il perimetro e all'interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia/vasca ed un lavandino. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle di oscuramento. L'impianto di riscaldamento è dotato di una caldaia a gas e da un sistema a terminali in termosifoni. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Tutte le superfici verticali e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le cantine hanno superfici interne intonacate, pavimenti in parte in cemento e in parte in piastrelle, porte di chiusura in legno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Basso fabbricato addossato all'edificio principale composto da muri di tamponamento in muratura, copertura piana e guaina impermeabilizzante di protezione con portone di accesso in ferro.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Basso fabbricato composto da muri di tamponamento in muratura, copertura piana e guaina impermeabilizzante di protezione, pavimento in cemento e portone di accesso in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

L'esecutato al momento del sopralluogo dichiara di occupare l'immobile insieme alla moglie e ai due figli.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

L'esecutato al momento del sopralluogo dichiara di occupare l'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

L'esecutato al momento del sopralluogo dichiara di occupare l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1990 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/03/1992	2611	2134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Aosta	21/03/1992	38	821		
Dal 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ivrea	13/07/2002	7009	5809
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	10/01/2002	96	1287

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 invariata.

I signori **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz registrato ad Aosta al n. 2970 serie 1, divengono usufruttuari la prima per la quota di 1/2 e nudo proprietario il secondo per la quota di 1/2. Il signor **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz in data 21/08/2001 repertorio 146725, trascritto ad Ivrea il 17/09/2001 ai nn. 7455/5964, ereditava la quota di 1/2.

Con la morte della signora **** Omissis **** ebbe luogo la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per la quota di 1/2 e il signor **** Omissis **** risulta proprietario dell'intero.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1990 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/03/1992	2611	2134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Aosta	21/03/1992	38	821
Dal 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	13/07/2002	7009	5809
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	10/01/2002	96	1287

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 invariata.

I signori **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz registrato ad Aosta al n. 2970 serie 1, divengono usufruttuari la prima per la quota di 1/2 e nudo proprietario il secondo per la quota di 1/2. Il signor **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz in data 21/08/2001 repertorio 146725, trascritto ad Ivrea il 17/09/2001 ai nn. 7455/5964, ereditava la quota di 1/2.

Con la morte della signora **** Omissis **** ebbe luogo la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per la quota di 1/2 e il signor **** Omissis **** risulta proprietario dell'intero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1990 al 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	27/03/1992	2611	2134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Aosta	21/03/1992	38	821
Dal 03/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	13/07/2002	7009	5809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	10/01/2002	96	1287

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 invariata.

I signori **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz registrato ad Aosta al n. 2970 serie 1, divengono usufruttuari la prima per la quota di 1/2 e nudo proprietario il secondo per la quota di 1/2. Il signor **** Omissis **** con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Guido Marcoz in data 21/08/2001 repertorio 146725, trascritto ad Ivrea il 17/09/2001 ai nn. 7455/5964, ereditava la quota di 1/2.

Con la morte della signora **** Omissis **** ebbe luogo la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per la quota di 1/2 e il signor **** Omissis **** risulta proprietario dell'intero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 12/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 15/11/2019
Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.148,98
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 6.851,02
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 30/10/2019
N° repertorio: 1520
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 25/09/2020
Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.143,88
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 856,12
Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 25/10/2021

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Dalla visura ipotecaria, effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 12/02/2022, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.9-Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 45 n. 126 subalterno 3 di cui al lotto unico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 12/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 15/11/2019

Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.148,98

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 6.851,02

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 30/10/2019

N° repertorio: 1520

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 25/09/2020

Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.143,88

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 856,12

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 25/10/2021

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Dalla visura ipotecaria, effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 12/02/2022, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.9-Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 45 n. 127 subalterno 106 di cui al lotto unico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 12/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 15/11/2019

Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.148,98

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 6.851,02

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 30/10/2019

N° repertorio: 1520

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 25/09/2020

Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.143,88

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 856,12

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 25/10/2021

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sul bene succitato, ammonta ad euro 295,00, oltre onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie. Il costo per la cancellazione delle ipoteche giudiziali gravanti sui beni, ammonta a 0,50% dell'importo di aggiudicazione, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Dalla visura ipotecaria, effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 12/02/2022, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.9-Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 45 n. 127 subalterno 2 di cui al lotto unico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 10-Pratiche edilizie):

- Autorizzazione edilizia del 08/06/1951 per costruzione di fabbricato;
- Agibilità del 06/09/1952;
- D.I.A. protocollo n. 19475 del 29/06/2005 Pratica Edilizia n. 2005-02821 per modifiche interne con realizzazione nuovo servizio igienico, adeguamento dell'impianto idrico sanitario ed elettrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 10-Pratiche edilizie):

- Autorizzazione edilizia del 08/06/1951 per costruzione di fabbricato;
- Autorizzazione edilizia del 26/11/1953 per costruzione di autorimessa.

Si specifica che nell'autorizzazione del 1953 compare l'edificio oggetto di relazione, pertanto la costruzione è antecedente al 1967.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato sussistere la seguente pratica edilizia (All. 9-Pratiche edilizie):

- Autorizzazione edilizia del 26/11/1953 per costruzione di autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile si compone di più unità immobiliari ma non esiste la costituzione in condominio e pertanto le spese comuni vengono suddivise tra le parti in modo proporzionato. Non esiste una suddivisione in millesimi. Le sole spese comuni si limitano alla scala e all'uso dell'energia elettrica per illuminarla.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica e non trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario. Il trasferimento sarà soggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari, con le

eventuali agevolazioni per l'acquisto di prima casa, se spettanti. La determinazione del valore unitario di riferimento è stato dedotto da compravendite avvenute in zona. Lo scrivente, apportati gli adeguamenti proporzionali e le correzioni necessarie a detti valori di stima, considerato che trattasi di un appartamento in normale stato di manutenzione, ritiene che al bene in oggetto possa essere attribuito un valore unitario pari ad €/mq 900,00. L'autorimessa, anch'essa in buono stato di manutenzione, è stata valutata 450,00€/mq, circa il 50% del valore residenziale e considerando i valori di compravendite simili.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3
 Appartamento in edificio plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi. Al piano seminterrato sono poste tre cantine di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 123.300,00
- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
 Deposito in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.400,00
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
 Autorimessa in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3	137,00 mq	900,00 €/mq	€ 123.300,00	100,00%	€ 123.300,00
Bene N° 2 - Deposito Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	12,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
Bene N° 3 - Garage Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T	23,00 mq	450,00 €/mq	€ 10.350,00	100,00%	€ 10.350,00
				Valore di stima:	€ 139.050,00

Valore di stima: € 139.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
natura esecutiva e non contrattuale della vendita	10,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 125.000,00(centoventicinquemila/00).

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

Strambino, li 12/02/2022

ELENCO ALLEGATI:

- All.1_ Estratto di mappa (contenuto nella cartella Planimetrie);
- All.2_ Planimetria sub 3 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- All.3_ Planimetria sub 106 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- All.4_ Planimetria sub 2 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- All.5_ Visura storica sub 3;
- All.6 Visura storica sub 106;
- All.7 Visura storica sub 2;
- All.8_ Usi Civici;
- All.9_ Ispezione ipotecaria;
- All.10_ Pratiche edilizie
- All.11_ Atti di provenienza
- All.12_ Documenti esecutato;
- All.13_ Fotografie (n.11 contenute nella cartella Fotografie)
- All.14_ Perizia per Privacy.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benedetto Laura

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3
Appartamento in edificio plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi. Al piano seminterrato sono poste tre cantine di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
Deposito in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T
Autorimessa in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore classifica l'immobile in zona TC1 all'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 126, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale. Alcuni lavori di completamento sono necessari all'interno dell'appartamento.		
Descrizione:	Appartamento in edificio plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi. Al piano seminterrato sono poste tre cantine di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.		
Descrizione:	Deposito in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via Dora Baltea n.20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 127, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	23,00 mq

Arch. Laura BENEDETTO

Viale Stazione n.10- 10019 Strambino - 0125 713367 - 3395012820 e mail arch.benedetto@libero.it- l.benedetto@architettitorinopec.it

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.
Descrizione:	Autorimessa in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO 3

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 15/11/2019
Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.148,98
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 6.851,02
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 30/10/2019
N° repertorio: 1520
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 25/09/2020
Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.143,88
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 856,12
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 25/10/2021
Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 15/11/2019
Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.148,98
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 6.851,02
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 30/10/2019
N° repertorio: 1520
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 25/09/2020
Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.143,88
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 856,12
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 25/10/2021
Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA DORA BALTEA N.20, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ivrea il 15/11/2019
Reg. gen. 8552 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.148,98

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 6.851,02

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 30/10/2019

N° repertorio: 1520

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 25/09/2020

Reg. gen. 5659 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.143,88

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 856,12

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 347

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 25/10/2021

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****