
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

 ASTALEGALE.NET

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2.....	4
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 325/2017 del R.G.E.....	28
Lotto 1	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T.....	30

INCARICO

All'udienza del 10/01/2018, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail: gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Cell. 347/2465325, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Trattasi di opificio, di ampia metratura, adibito a molino in fabbricato a n. 4 piani fuori terra ed uno interrato, attualmente utilizzato dalla ditta esecutata **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio.

Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio formato da ponte privato. I locali adibiti alla lavorazione sono dislocati sui 4 piani fuori terra, collegati internamente da scale metalliche ed ascensore montacarichi.

Al piano terreno vi sono i locali lavorazione, confezionamento con annesso wc, n. 1 silos ad un piano interrato e 3 fuori terra, n. 1 silos ad 1 piano interrato e 4 fuori terra per farina e grano ed altro silos per il grano da pulire che si sviluppa a n. 2 piani fuori terra, oltre a locali deposito automezzi ed imballaggi. Esternamente rispetto al fabbricato principale vi sono n. 3 magazzini e n. 1 tettoia, oltre a locale cabina elettrica.

Sempre al piano terreno sono dislocati gli uffici, lo spogliatoio, un autorimessa per autovetture ed altri piccoli locali deposito.

Al primo piano è ubicato il locale macinazione con magazzini annessi; al secondo piano il locale ripresa prodotti con la zona insaccaggio, mentre al terzo piano sono ubicati i locali macchine.

Al piano interrato sono presenti locali deposito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Trattasi di locali abitativi formanti 3 distinti appartamenti inseriti nel compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio.

Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su

ponte privato.

Gli appartamenti sono ubicati nella porzione nord-ovest del fabbricato a corte:

- Alloggio a

ubicato al primo con accesso indipendente con scala esterna è composto da ingresso su veranda, soggiorno, cucina, n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, magazzino e porzione di balcone in comune con altro alloggio.

- Alloggio b

ubicato al primo piano con accesso attraverso scala comune con altro alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, oltre a balcone.

- Alloggio c

ubicato ai piani primo e secondo con accesso attraverso scala comune con alloggio b, è composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, ripostiglio, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano; disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno oltre ad altro balcone al secondo piano, collegati da scala interna.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Trattasi di locali ex abitativi attualmente utilizzati a deposito al piano terreno del compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza e di quella della Fucina o del Maglio.

Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

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)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, 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)

CONFINI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Il molino confina a nord con il naviglio di Ivrea, ad est con la Roggia di Pianezza, a sud ed ovest con la Roggia della Fucina o del Maglio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Gli appartamenti confinano a nord con il naviglio di Ivrea, ad est area di manovra comune, a sud ed ovest con la Roggia della Fucina o del Maglio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con il naviglio di Ivrea, ad est con ingresso carraio, a sud con gli uffici e ad ovest con la Roggia della Fucina o del Maglio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	295,00 mq	383,00 mq	1,00	383,00 mq	3,50 m	terreno
Opifici	617,00 mq	648,00 mq	1,00	607,00 mq	4,80 m	primo
Opifici	180,00 mq	237,00 mq	1,00	237,00 mq	3,30 m	secondo
Opifici	248,00 mq	326,00 mq	1,00	326,00 mq	4,85 m	terzo
opificio	173,00 mq	227,00 mq	1,00	227,00 mq	2,60 m	interrato
Ufficio	126,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	2,70 m	terreno
Autorimesse e magazzini	306,00 mq	407,00 mq	1,00	407,00 mq	4,05 m	terreno
Veranda e portico	66,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	terreno
silos	184,00 mq	241,00 mq	1,00	241,00 mq	0,00 m	terreno
silos	185,00 mq	241,00 mq	1,00	241,00 mq	0,00 m	primo
silos	101,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	0,00 m	secondo
silos	18,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	terzo
silos	93,00 mq	127,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	interrato
tettoia e magazzini	53,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,74 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				3137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione a	181,00 mq	244,00 mq	1,00	244,00 mq	2,80 m	primo
Magazzino a	29,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	primo
Abitazione b	102,00 mq	138,00 mq	0,80	110,40 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto b	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	primo
Abitazione c	188,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto c	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	primo
Abitazione c	124,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	3,05 m	primo
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	primo
Abitazione c	64,00 mq	82,00 mq	0,90	73,80 mq	2,50 m	secondo
Balcone scoperto c	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				883,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				883,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	70,00 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	3,80 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				53,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1975 al 06/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 93 Qualità Prato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.01.22 Reddito dominicale 88 Reddito agrario € 0,76
Dal 01/12/1975 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 8 Superficie (ha are ca) 000.33.63
Dal 30/06/1987 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 8, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Graffato Part. nn. 93 e 94

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per atto di trasformazione di società in **** Omissis **** avvenuta il 12/12/1995.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 8, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 1,24 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 8, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per atto di trasformazione di società in **** Omissis **** avvenuta il 12/12/1995.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,21 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 71,27 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per atto di trasformazione di società in **** Omissis
**** avvenuta il 12/12/1995.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	8	1	1	D1					T	F. 48 n. 93 e F. 48 n. 94

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e a sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistenti nel non inserimento nella planimetria catastale di ampie porzioni di opificio, come meglio rappresentato nella planimetria di massima allegata rappresentante lo stato di fatto e nella diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare, dopo la sanatoria edilizia, una variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni. Si precisa che nella visura catastale vengono riportati erroneamente sia il livello di piano che il numero civico e l'intestazione è precedente all'atto di variazione societaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	8	4	1	A4	2	10		418,33	1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e a sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale. Il subalterno 4 rappresenta esclusivamente l'appartamento individuato dalla lettera a e una minima porzione di quello individuato dalla lettera b, con una diversa distribuzione degli spazi interni. La residua porzione alloggio b e l'alloggio c non sono mai stati denunciati al N.C.E.U.

Si precisa che la visura catastale riporta erroneamente sia il livello di piano che il numero civico e l'intestazione è precedente all'atto di variazione societaria.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	8	5	1	A4	1	2		71,27	1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea ed a sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

L'unità immobiliare ha una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa destinazione d'uso degli stessi, risulta essere un locale deposito e non un'abitazione.

Si precisa che nella visura catastale vengono riportati erroneamente sia il piano che il numero civico, e l'intestazione è precedente all'atto di variazione societaria.

PATTI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

A favore del compendio oggetto di pignoramento esisteva una concessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato con atto Notaio BOGGIA Francesco il 16/10/1996 Rep. 76164 trascritto ad Ivrea il 13/11/1996 al n. 7296/6001 da parte [REDACTED] con sede in Vercelli che prevede l'uso a corpo di parte della portata di acqua defluente dal Naviglio d'Ivrea al salto della Roggia di Pianezza per la produzione di energia idroelettrica nell'annesso molino, con l'obbligo di restituzione nella roggia stessa di tale portata.

La concessione fatta a titolo precario era accordata per anni 10 dal 01/01/1996 e scadenza al 31/12/2005.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

L'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta essere in buono stato di conservazione

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Gli appartamenti a e c risultano in buono stato di conservazione e ristrutturati negli ultimi 20 anni circa.

L'appartamento b, attualmente in abbandono, è in discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Ha struttura portante mista in c.a. e muratura con copertura a tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole. Le scale di collegamento interne tra i piani sono in metallo.

I serramenti esterni sono in metallo a vetro singolo. I pavimenti sono parte in battuto, parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet. L'impianto di riscaldamento è a gasolio centralizzato. L'area cortilizia interna, pavimentata ad autobloccanti, è destinata a parcheggio e ad area manovra.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Ha struttura portante in muratura con copertura a tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole.

Vi sono due scale di accesso una interna per gli alloggi b e c ed una esterna per l'alloggio a.

I serramenti esterni sono in legno a doppi vetri con persiane ad ante per gli alloggi a e c, in legno a vetro singolo per l'alloggio b. I pavimenti sono parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet.

L'impianto di riscaldamento è a gasolio centralizzato. La produzione di acqua calda avviene attraverso boiler elettrico. L'area cortilizia interna, pavimentata ad autobloccanti, è destinata a parcheggio e ad area manovra.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Il fabbricato di cui è parte ha struttura portante in muratura con copertura a tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole.

I serramenti esterni sono in legno a vetri singolo. I pavimenti sono parte in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è a gasolio centralizzato.

L'area cortilizia interna, pavimentata ad autobloccanti, è destinata a parcheggio e ad area manovra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile risulta essere occupato dalla Società esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

L'immobile risulta essere occupato dalla Società esecutata. Nel dettaglio l'alloggio individuato dalla lettera a dalla famiglia del sig. **** Omissis ****, quello distinto dalla lettera b è attualmente in disuso, ed il terzo distinto dalla lettera c dal sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

L'immobile risulta essere occupato dalla Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1976 al 12/12/1995	**** Omissis ****	Cessione quota capitale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Burbatti Carlo	28/10/1976	27003	9768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/1995	**** Omissis ****	atto di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LIORE Ezio	12/12/1995	80556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ivrea	19/12/1995	8531	7027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1976 al 12/12/1995	**** Omissis ****	cessione quota di capitale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Burbatti	28/10/1976	27003	9768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/1995	**** Omissis ****	atto di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LIORE Ezio	12/12/1995	80556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	19/12/1995	8531	7027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1976 al 12/12/1995	**** Omissis ****	cessione quota capitali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Burbatti	28/10/1976	27003	9768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/1995	**** Omissis ****	atto di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LIORE Ezio	12/12/1995	80556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	19/12/1995	8531	7027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risulta essere pari a complessivi € 294,00 per la cancellazione del verbale di pignoramento del 11/10/2017 Reg. 7454/5796.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risulta essere pari a complessivi € 294,00 per la cancellazione del verbale di pignoramento del 11/10/2017 Reg. 7454/5796.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risulta essere pari a complessivi € 294,00 per la cancellazione del verbale di pignoramento del 11/10/2017 Reg. 7454/5796.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, a seguito delle richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Progetto di costruzione del 30/07/1962.

Autorizzazione per variante al progetto di costruzione del 30/07/1962 del 23/05/1964 N. 1534 per sopraelevazione 3 piano.

Autorizzazione n. 2525 del 26/11/1969 per costruzione nuovo muro di sostegno e demolizione e ricostruzione ponte di accesso.

Autorizzazione edilizia n. 3399 Prot. 2894 del 12/01/1976 per sistemazione interna (costruzione silos).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nel compendio sono presenti delle tettoie lato nord est che non risultano essere sanabili per mancanza di disponibilità superficie edificabile

Il costo di abbattimento degli stessi viene stimato in € 2.500,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, a seguito delle richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia a nome del sig. **** Omissis ****, n. 5533 del 17/05/1989 per la sopraelevazione dell'alloggio identificato dalla lettera c.

Concessione edilizia a nome del sig. **** Omissis ****, n. 5533/B del 16/03/1992 per la sopraelevazione dell'alloggio identificato dalla lettera c.

Si precisa che in data 01/10/1986 Prot. n. 12544 è stata presentata pratica di Condonio Edilizio Legge 47/1985 per la trasformazione di alcuni locali da uso industriale ad uso residenziale effettuate nell'anno 1966 per l'alloggio a e nel 1979 per l'alloggio c. che è stato negato per la non produzione della documentazione integrativa richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'alloggio identificato dalla lettera c è stato realizzato con alcune modifiche interne ed una diversa realizzazione di alcune aperture esterne rispetto a quanto previsto dall'autorizzazione sopra descritta. Dai colloqui effettuati con l'Ufficio Tecnico Comunale, non si è riusciti a rinvenire le agibilità. L'ufficio tecnico non è stato in grado di formulare una stima dei costi di sanatoria per la regolarizzazione di dette difformità, riservandosi di effettuare uno studio approfondito del tutto in caso di presentazione di richiesta di sanatoria.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, a seguito delle richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti detta u.i.u.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si reputa l'u.i.u. oggetto di esecuzione regolare ai fini autorizzativi, in quanto facente parte della struttura artigianale conforme alla sua destinazione d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

L'intero compendio dovrà essere oggetto di una pratica di sanatoria edilizia e di successivo accatastamento onde consentire la corretta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e poter essere compravenduto. L'onorario stimato per dette regolarizzazioni ammonta ad € 7.000,00 oltre IVA e OP. La sanzione dovrà essere computata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, previa consegna di computo metrico estimativo delle opere difformi.

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

- **Bene N° 1 - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3**
Trattasi di opificio, di ampia metratura, adibito a molino in fabbricato a n. 4 piani fuori terra ed uno interrato, attualmente utilizzato dalla ditta esecutata **** Omissis ****, ubicato nella zona

del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio formato da ponte privato. I locali adibiti alla lavorazione sono dislocati sui 4 piani fuori terra, collegati internamente da scale metalliche ed ascensore montacarichi. Al piano terreno vi sono i locali lavorazione, confezionamento con annesso wc, n. 1 silos ad un piano interrato e 3 fuori terra, n. 1 silos ad 1 piano interrato e 4 fuori terra per farina e grano ed altro silos per il grano da pulire che si sviluppa a n. 2 piani fuori terra, oltre a locali deposito automezzi ed imballaggi. Esternamente rispetto al fabbricato principale vi sono n. 3 magazzini e n. 1 tettoia, oltre a locale cabina elettrica. Sempre al piano terreno sono dislocati gli uffici, lo spogliatoio, un autorimessa per autovetture ed altri piccoli locali deposito. Al primo piano è ubicato il locale macinazione con magazzini annessi; al secondo piano il locale ripresa prodotti con la zona insaccaggio, mentre al terzo piano sono ubicati i locali macchine. Al piano interrato sono presenti locali deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1, Graffato F. 48 n. 93 e F. 48 n. 94

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

Valore di stima del bene: € 1.150.000,00

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento, trattandosi di immobile a destinazione produttiva non ordinaria, di vecchia realizzazione che non trova sul mercato locale termini di raffronto oggetto di recenti compravendite, è stato utilizzato il criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

Nello specifico non sono stati computati né gli oneri di urbanizzazione in quanto l'immobile è già esistente e mantiene l'attuale destinazione e dimensione, né le spese di commercializzazione in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su specifica commissione. Il valore dell'area è stato individuato con un rapporto di complementarietà tra il valore del suolo e quello del manufatto edificato.

Il deprezzamento è stato conteggiato tenendo conto della vetustà, ovvero del degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo con la formula U.E.E.C. (Unione Europea del Esperti Contabili).

STIMA MOLINO - Prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento formula UEC

DATI	
utile promotore e costi finanziari (%)	8
incidenza area (%)	20

costo costruzione	SPESE				
	STRUTTURA		superf.	costo mq	totale costi
	opificio		1821	€ 450,00	€ 819.450,00
	Magazzini e Autorimesse		407	€ 380,00	€ 154.660,00
	Uffici		184	€ 600,00	€ 110.400,00
	silos		763	€ 290,00	€ 221.270,00
	Portico e veranda		66	€ 80,00	€ 5.280,00
	Piazzale		772	€ 25,00	€ 19.300,00
	TOTALE Cc		€ 1.330.360,00		
spese tecniche	percentuale su c.c.		8%		
	progetto		25%		€ 26.607,20
	impianti		15%		€ 15.964,32
	strutture		15%		€ 15.964,32
	sicurezza		7%		€ 7.450,02
	d.l.		32%		€ 34.057,22
	accatastamento		3%		€ 3.192,86
	conform. + abitabil.		3%		€ 3.192,86
	TOTALE St		€ 106.428,80		
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)		€ 1.436.788,80		

costo acquisto area	VALORE AREA		
	rapporto complementarietà		20%
	costi totali costruzione	€ 1.436.788,80	
	valore area	€ 287.357,76	€ 287.357,76

% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE			
	costo costruzione	8%		€ 106.428,80
	spese tecniche	8%		€ 8.514,30
	valore area	8%		€ 22.988,62

	TOTALE Up	€ 137.931,72
--	------------------	---------------------

VALORE A NUOVO	€ 1.862.078,28
-----------------------	-----------------------

deprezzamento lineare	DEPREZZAMENTO FORMULA UEC					
	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	deterioramento fisico	costruzione	70%	150	78	€ 445.390,50
		finiture	15%	50	30	€ 119.685,08
		impianti	15%	35	20	€ 110.747,11
	obsolescenza funz.			interventi di contenimento energetico		€ 50.000,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 725.822,69

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 1.862.078,28
deprezzamento	€ 725.822,69
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	€ 1.136.255,59

ASTALEGALE.NET

La scrivente ha ritenuto congruo applicare un abbattimento del valore di mercato del 6% considerando un 3% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ed il residuo 3% per le necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali

Valore di stima € 1.136.255,59 x 0.94 = valore finale base d'asta € 1.068.080,25 arrotondati ad € **1.050.000,00**



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2

Trattasi di locali abitativi formanti 3 distinti appartamenti inseriti nel compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato. Gli appartamenti sono ubicati nella porzione nord-ovest del fabbricato a corte: - Alloggio a ubicato al primo con accesso indipendente con scala esterna è composto da ingresso su veranda, soggiorno, cucina, n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, magazzino e porzione di balcone in comune con altro alloggio. - Alloggio b ubicato al primo piano con accesso attraverso scala comune con altro alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, oltre a balcone. - Alloggio c ubicato ai piani primo e secondo con accesso attraverso scala comune con alloggio b, è composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, ripostiglio, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano; disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno oltre ad altro balcone al secondo piano, collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 706.560,00

La scrivente ha ritenuto congruo valutare gli appartamenti 800,00 €/mq commerciale, per un valore complessivo di € 706.560,00 al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 20% per l'ubicazione degli stessi in contesto produttivo dal quale sono inscindibili, del 3% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, del 7% per le necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali.

Valore di stima € 706.560,00 x 0.30 = valore finale base d'asta € 494.592,00

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T

Trattasi di locali ex abitativi attualmente utilizzati a deposito al piano terreno del compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza e di quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Molino Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3	3137,00 mq			100,00	€ 1.050.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2	883,20 mq	800,00 €/mq	€ 706.560,00	100,00	€ 520.000,00
Bene N° 3 - Deposito Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T	53,50 mq	350,00 €/mq	€ 37.450,00	100,00	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 1.605.000,00

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

Strambino, li 09/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daniele Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atti di provenienza
- ✓ N° 3 Concessioni edilizie opificio
- ✓ N° 3 Concessioni edilizie parte abitativa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie di massima stato di fatto
- ✓ N° 2 Visure storiche C.T.
- ✓ N° 3 Visure storiche C.E.U.
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Molino ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3
Trattasi di opificio, di ampia metratura, adibito a molino in fabbricato a n. 4 piani fuori terra ed uno interrato, attualmente utilizzato dalla ditta esecutata **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio formato da ponte privato. I locali adibiti alla lavorazione sono dislocati sui 4 piani fuori terra, collegati internamente da scale metalliche ed ascensore montacarichi. Al piano terreno vi sono i locali lavorazione, confezionamento con annesso wc, n. 1 silos ad un piano interrato e 3 fuori terra, n. 1 silos ad 1 piano interrato e 4 fuori terra per farina e grano ed altro silos per il grano da pulire che si sviluppa a n. 2 piani fuori terra, oltre a locali deposito automezzi ed imballaggi. Esternamente rispetto al fabbricato principale vi sono n. 3 magazzini e n. 1 tettoia, oltre a locale cabina elettrica. Sempre al piano terreno sono dislocati gli uffici, lo spogliatoio, un autorimessa per autovetture ed altri piccoli locali deposito. Al primo piano è ubicato il locale macinazione con magazzini annessi; al secondo piano il locale ripresa prodotti con la zona insaccaggio, mentre al terzo piano sono ubicati i locali macchine. Al piano interrato sono presenti locali deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1, Graffato F. 48 n. 93 e F. 48 n. 94
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2
Trattasi di locali abitativi formanti 3 distinti appartamenti inseriti nel compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato. Gli appartamenti sono ubicati nella porzione nord-ovest del fabbricato a corte: - Alloggio a ubicato al primo con accesso indipendente con scala esterna è composto da ingresso su veranda, soggiorno, cucina, n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, magazzino e porzione di balcone in comune con altro alloggio. - Alloggio b ubicato al primo piano con accesso attraverso scala comune con altro alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, oltre a balcone. - Alloggio c ubicato ai piani primo e secondo con accesso attraverso scala comune con alloggio b, è composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, ripostiglio, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano; disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno oltre ad altro balcone al secondo piano, collegati da scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T
Trattasi di locali ex abitativi attualmente utilizzati a deposito al piano terreno del compendio

immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza e di quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in base al nuovo P.R.G.C. della Città di Ivrea adottato con D.D.C.C. n. 18 in data 26/04/2004, n. 4 in data 01/02/2005 e n. 43 in data 10/07/2006 in area "città consolidata Tc7" tessuti per attività produttive ed è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale e idrogeologica.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Molino			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Molino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1, Graffato F. 48 n. 93 e F. 48 n. 94	Superficie	3137,00 mq
Stato conservativo:	L'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta essere in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di opificio, di ampia metratura, adibito a molino in fabbricato a n. 4 piani fuori terra ed uno interrato, attualmente utilizzato dalla ditta eseguita **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio formato da ponte privato. I locali adibiti alla lavorazione sono dislocati sui 4 piani fuori terra, collegati internamente da scale metalliche ed ascensore montacarichi. Al piano terreno vi sono i locali lavorazione, confezionamento con annesso wc, n. 1 silos ad un piano interrato e 3 fuori terra, n. 1 silos ad 1 piano interrato e 4 fuori terra per farina e grano ed altro silos per il grano da pulire che si sviluppa a n. 2 piani fuori terra, oltre a locali deposito automezzi ed imballaggi. Esternamente rispetto al fabbricato principale vi sono n. 3 magazzini e n. 1 tettoia, oltre a locale cabina elettrica. Sempre al piano terreno sono dislocati gli uffici, lo spogliatoio, un autorimessa per autovetture ed altri piccoli locali deposito. Al primo piano è ubicato il locale macinazione con magazzini annessi; al secondo piano il locale ripresa prodotti con la zona insaccaggio, mentre al terzo piano sono ubicati i locali macchine. Al piano interrato sono presenti locali deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Società eseguita.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	883,20 mq
Stato conservativo:	Gli appartamenti a e c risultano in buono stato di conservazione e ristrutturati negli ultimi 20 anni circa. L'appartamento b, attualmente in abbandono, è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di locali abitativi formanti 3 distinti appartamenti inseriti nel compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza con quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato. Gli appartamenti sono ubicati nella porzione nord-ovest del fabbricato a corte: - Alloggio a ubicato al primo con accesso indipendente con scala esterna è composto da ingresso su veranda, soggiorno, cucina, n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, magazzino e porzione di balcone in comune con altro alloggio. - Alloggio b ubicato al primo piano con accesso attraverso scala comune con altro alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, oltre a balcone. - Alloggio c ubicato ai piani primo e secondo con accesso attraverso scala comune con alloggio b, è composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, ripostiglio, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano; disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno oltre ad altro balcone al secondo piano, collegati da scala		

	interna.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Società esecutata. Nel dettaglio l'alloggio individuato dalla lettera a dalla famiglia del sig. **** Omissis ****, quello distinto dalla lettera b è attualmente in disuso, ed il terzo distinto dalla lettera c dal sig. **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Ivrea (TO) - Via dei Mulini n. 28, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 8, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	53,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di locali ex abitativi attualmente utilizzati a deposito al piano terreno del compendio immobiliare denominato **** Omissis ****, ubicato nella zona del Naviglio di Ivrea all'incrocio della Roggia di Pianezza e di quella della Fucina o del Maglio. Trattasi di fabbricato a corte da cui si accede dalla pubblica via attraverso unico accesso carraio su ponte privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Società esecutata.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MOLINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO S1-T-1-2-3

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO 1-2

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A IVREA (TO) - VIA DEI MULINI N. 28, PIANO T

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a IVREA il 11/10/2017
Reg. gen. 7454 - Reg. part. 5796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****