

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E. e Giudizio di divisione endoesecutiva **R.G.N.2243/2024**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO €. 147.762,00
VALORE BASE D'ASTA €. 124.700,00

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta
Comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art.567 cpc
Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.
Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri
Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni
Stato di occupazione Bene 1 e 2
Stato di occupazione Bene 3

SI
Sussistono
Conforme
Sussiste
Non Sussistono
SI
Da soggetto terzo
Dalla comproprietaria non eseguita

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	13

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1.....	18

Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	21
Stima / Formazione lotti.....	21



In data 05/10/2023, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 28/05/2025 lo stesso riceveva incarico dal Giudice Dott.ssa Stefania Frojo di predisporre nuova versione di perizia di stima con le seguenti indicazioni

- a) Sia formato un unico Lotto in relazione a tutti i beni;
- b) Sia indicato che il diritto posto in vendita corrisponde al diritto di proprietà piena (1/1)
- c) Sia riportata menzione dell'esistenza del diritto di abitazione sull'unità al piano superiore;
- d) in punto continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore, si dia atto dell'accertamento giudiziale della qualità di erede sia in capo **** **Omissis** ****, sia in capo alla convivente **** **Omissis** **** e delle relative trascrizioni.

Assegnando termine al perito sino al 02-07-2025

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Abitazione al piano terreno rialzato in fabbricato civile a due piani fuori terra posta all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da portico, soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Autorimessa per un posto auto, adiacente all'immobile di cui al punto precedente, con accesso dal cortile comune, con tetto in legno e copertura in tegole in laterizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Abitazione al piano primo e secondo (Sottotetto) in fabbricato civile all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini, con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da vano scale di collegamento con il piano terreno, ingresso, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno, bagno, due camere da letto e sottotetto non abitabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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 FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La sig.a **** Omissis ****risulta di stato libero.

La sig.a **** Omissis ****risulta vedova.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La sig.a **** Omissis **** risulta di stato libero.

La sig.a **** Omissis ****risulta vedova.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1

- **** Omissis ****Enrica Maria (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La sig.a **** Omissis **** risulta di stato libero.

La sig.a **** Omissis **** risulta vedova.

Si precisa che sull'immobile grava il diritto di abitazione a favore della si.ra ** Omissis **** vedova del sig. **** Omissis ******

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile confina a nord con l'U.I. oggetto di esecuzione n.143 e con il cortile comune mappale 142, ed il cortile comune sugli altri tre lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile confina a nord, est, ovest con il cortile mappale 142, a sud confina con il fabbricato principale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

L'immobile confina a nord con l'area libera sull'U.I. oggetto di esecuzione n.143 e con l'area libera del cortile comune mappale 142 sugli altri tre lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina Soggiorno	25,74 mq	31,22 mq	1	31,22 mq	3,00 m	Terreno
Bagno	5,00 mq	6,35 mq	1	6,35 mq	3,00 m	Terreno
Ingresso	2,76 mq	4,20 mq	0,5	2,10 mq	2,70 m	Terreno
Terreno comune pertinenziale	50,70 mq	50,70 mq	0,18	9,13 mq	0,00 m	T
Terreno occupato da strada	18,60 mq	18,60 mq	0,10	1,86 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	50,66 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	50,66 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che in mappa del CT il fabbricato non risulta correttamente riportato in quanto carente del vano scale a ovest e del portico a est.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,21 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano Scale	16,78 mq	23,55 mq	0,20	4,71 mq	3,00 m	T/1
Ingresso	3,32 mq	4,67 mq	1	4,67 mq	2,80 m	1
Disimpegno	6,14 mq	7,07 mq	1	7,07 mq	2,80 m	1
Cucina	10,13 mq	12,44 mq	1	12,44 mq	2,80 m	1
Camera 1	11,20 mq	14,68 mq	1	14,68 mq	2,80 m	1
Soggiorno	15,20 mq	18,91 mq	1	18,91 mq	2,80 m	1
Bagno	4,13 mq	5,36 mq	1	5,36 mq	2,80 m	1
Camera 2	16,00 mq	20,02 mq	1	20,02 mq	2,80 m	1
Balcone	3,62 mq	3,62 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	1
Sottotetto	82,82 mq	98,48 mq	0,15	14,77 mq	1,00 m	2
Terreno comune pertinenziale	92,47 mq	92,47 mq	0,18	16,64 mq	0,00 m	T
Terreno occupato da strada	33,90 mq	33,90 mq	0,1	10,17 mq	0,00 m	T
Ingresso PT	2,76 mq	4,20 mq	0,5	2,10 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,45 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	132,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1973 al 06/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,68 Piano Terreno
Dal 06/11/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,68 Piano Terreno
Dal 01/01/1992 al 05/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 599,09 Piano Terreno
Dal 05/03/2000 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 599,09 Piano Terreno
Dal 08/04/2024 al 13/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 599,09 Piano Terreno

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1973 al 06/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 143, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13

		Rendita € 0,11 Piano T
Dal 06/11/1978 al 05/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 143, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 74,52 Piano T
Dal 05/03/2000 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 143, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,52 Piano T
Dal 08/04/2024 al 13/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 143, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,52 Piano T

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1973 al 06/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,76 Piano 1
Dal 06/11/1978 al 05/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,76 Piano 1
Dal 05/03/2000 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 673,98 Piano 1
Dal 08/04/2024 al 13/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 673,98 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	142	1	1	A7	2	4	75 mq	599,09 €	Terreno	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	142				Ente Urbano		00.03.37 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti non corrisponde all'U.I. oggetto di esecuzione in quanto presenta difformità interna ed esterna. La planimetria abbinata è datata 1955 anno precedente alla sopraelevazione del fabbricato.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 17/10/2023 si sono riscontrate difformità interne al piano terreno rispetto la planimetria catastale depositata agli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	143		1	C6	4	13	17 mq	74,52 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	143				E.U.		00.00.17 mq				

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che la lieve difformità interna presente, evidenziata nell'elaborato grafico allegato, non varia la consistenza dell'U.I.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	142	2	1	A7	2	4,5	79 mq	673,98 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	142				E.U.		00.03.37 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si rileva la mancanza di denuncia catastale del locale sottotetto come U.I. afferente alle altre U.I.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/2, e della Sig.ra ***Omissis*** per la quota di 1/2 in forza di Successione legittima del sig. **** Omissis **** apertasi in data 05/03/2000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/2, e della Sig.ra ***Omissis*** per la quota di 1/2 in forza di Successione legittima del sig. **** Omissis **** apertasi in data 05/03/2000.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/2, e della Sig.ra ***Omissis*** per la quota di 1/2 oltre al diritto di abitazione sull'immobile in forza di Successione legittima del sig. **** Omissis **** apertasi in data 05/03/2000.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Nonostante non esista un elaborato planimetrico, si può ritenere che il cortile adibito a giardino sia porzione comune tra tutte le U.I. oggetto di esecuzione ed il valore dello stesso viene ripartito proporzionalmente tra le U.I. abitative.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Nonostante non esista un elaborato planimetrico, si può ritenere che il cortile adibito a giardino sia porzione comune tra tutte le U.I. oggetto di esecuzione ed il valore dello stesso viene ripartito proporzionalmente tra le U.I. abitative.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Nonostante non esista un elaborato planimetrico, si può ritenere che il cortile adibito a giardino sia porzione comune tra tutte le U.I. oggetto di esecuzione ed il valore dello stesso viene ripartito proporzionalmente tra le U.I. abitative.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Abitazione al piano terreno rialzato di fabbricato a due piani fuori terra realizzato nella metà degli anni cinquanta, con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura laterizia, con tetto in legno a falde e manto di copertura in tegole piane, con ingresso pedonale e carraio dalla via Francesco Ruffini. E' costituita da ingresso (in comune con il piano primo), cucina soggiorno, bagno, due camere da letto e portico sul lato est. Le caratteristiche dei locali dell'abitazione sono le seguenti: murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in gres ceramico di tipo medio nella zona giorno e nel bagno, rivestimento ceramico nella zona cucina, e nel bagno dotato di sanitari di colore bianco con cabina doccia, pavimentazione in legno nelle camere. Il porticato esterno è pavimentato in gres ceramico. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono sottotraccia, con impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio attualmente non funzionante; l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico posta nell'autorimessa. L'altezza interna dei locali è di ml.3,00. I serramenti interni sono di tipo tamburato e quelli esterni sono in legno con persiane a gelosia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Autorimessa al piano terreno di fabbricato a due piani fuori terra realizzato nella metà degli anni cinquanta, con struttura portante in muratura, con tetto in legno a falde e manto di copertura in tegole piane, con ingresso pedonale e carraio dal cortile comune adibito a giardino.

La muratura è intonacate e tinteggiate solo esternamente; la pavimentazione è in battuto di cls. all'interno della stessa trovano alloggiamento la caldaia, non più utilizzata, ed il boiler per l'acqua calda del piano rialzato. L'altezza interna dei locali è di ml.2,75.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Abitazione al piano primo di fabbricato a due piani fuori terra realizzato nella metà degli anni cinquanta, con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura laterizia, con tetto in legno a falde e manto di copertura in tegole piane, con ingresso pedonale e carraio dalla via Francesco Ruffini. E' costituita da ingresso al piano terra (in comune con il piano terreno), vano scale con ripostiglio, ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e balcone sul lato sud al piano primo, vano scale e locale sottotetto non abitabile al piano secondo.

Le caratteristiche dei locali dell'abitazione sono le seguenti: murature e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in gres ceramico di tipo medio nell'intero alloggio, rivestimento ceramico nella zona cucina, e nel bagno dotato di sanitari di colore bianco di tipo economico. Il balcone è pavimentato in gres ceramico. Gli

impianti elettrico, idrico-sanitario sono sottotraccia, con impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa originali dell'epoca di realizzazione attualmente non funzionante sostituito da stufa a pellet; l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico posto nel bagno. L'altezza interna dei locali è di ml.2,80. I serramenti interni sono di tipo tamburato e vetro e quelli esterni sono originali in legno con persiane avvolgibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile in questione risulta occupato sin dal 02/02/2002, senza titolo dal sig. **** Omissis **** ex compagno della sig.ra **** Omissis ****.

In relazione all'occupazione dell'immobile da parte del compagno dell'esecutata, è in essere contratto di locazione Registrato ad Ivrea il 27/05/2024 al n.1249/3T della durata di 18 mesi a far data dal 1 maggio 2024 e sino al 30 ottobre 2025. Come stabilito al punto 4 del sopraccitato contratto, lo stesso è risolutivamente condizionato alla aggiudicazione o assegnazione del bene ovvero all'estinzione della procedura, senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

L'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra **** Omissis **** comproprietaria non esecutata vedova del sig. **** Omissis **** per DIRITTO DI ABITAZIONE a seguito del decesso del marito con titolo opponibile alla procedura e ai terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/2000 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	08/05/2002	4292	3619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ivrea	02/09/2000	19	1268		
Dal 03/12/2024 al	**** Omissis ****	Divisione Giudiziale			

16/06/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	27/09/2024	4529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia entrate Ivrea	03/12/2024	9464	7841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2025 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	23/05/2024	650	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia entrate di Ivrea	08/05/2025	3559	2983
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/05/2025 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	05/03/2024	360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia entrate di Ivrea	04/07/2025	5353	4428
		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.

Mancanza di accettazione di eredità di BORCHIO Clivio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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.

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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.

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 16/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 07/09/2023
Reg. gen. 7077 - Reg. part. 5916
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

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

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 16/06/2024 ed in data 08/07/2025 avente per oggetto l'U.I. interessata dalla presente procedura, non sono risultate altre annotazioni o formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 16/06/2024 ed in data 08/07/2025, sono risultate le STESSE formalità pregiudizievoli del punto precedente:

Oneri di cancellazione

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 16/06/2024 ed in data 08/07/2025, sono risultate le STESSE formalità pregiudizievoli dei punti precedenti:

Oneri di cancellazione

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

L'immobile alla luce del vecchio PRGC 2000 ricadeva in "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC1) normato dall'art.40 delle NtA; alla luce dell'attuale PRGC 2030 VIGENTE ricade in "Tessuti consolidati di Impianto Moderno o Contemporaneo" normato dall'art.110 dell NtA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Ivrea in data 12/10/2023, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

Autorizzazione alla costruzione di fabbricato civile prot.2549 del 4 luglio 1953; Autorizzazione n.1020 del 18 febbraio 1955 per costruzione di recinzione; Autorizzazione prot.5066 del 8 ottobre 1956 alla sopraelevazione di fabbricato; Concessione Edilizia n.2000-0358-1 del 14 dicembre 2000 per "Ristrutturazione Esterna di Civile Abitazione"; DIA di "Variante in Corso d'opera alla C.E.2000-0358-1" Prot.2001-0524-1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste APE inviata al SIPEE in data 24/04/2024 dal quale risulta che il bene 1 è in classe energetica D
- 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.

A seguito di sopralluogo del sottoscritto in data 17/10/2023 sono emerse le seguenti difformità interne rispetto all'ultimo progetto architettonico ed alla planimetria catastale; non è presente il locale ingresso a fianco del soggiorno di conseguenza il bagno è sprovvisto di antibagno, e le camere da letto presentano una diversa conformazione degli accessi interni.

A parere dello scrivente le difformità interne riferite agli ingressi delle camere da letto sono sanabili con CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6 Bis del DPR.380/2001 che così riporta al comma 5: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per quanto concerne l'assenza del locale antibagno, NON E' SANABILE, per cui sarà necessaria la realizzazione dello stesso per adeguamento alle normative in materia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

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

N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

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.

A seguito di sopralluogo del sottoscritto in data 17/10/2023 è emersa una difformità interna consistente nella realizzazione di una bussola con pareti in cartongesso che nasconde il boiler e la lavatrice.

A parere dello scrivente la difformità interna è sanabile con CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6 Bis del DPR.380/2001 che così riporta al comma 5: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Ivrea in data 12/10/2023, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

Autorizzazione alla costruzione di fabbricato civile prot.2549 del 4 luglio 1953; Autorizzazione prot.5066 del 8 ottobre 1956 alla sopraelevazione di fabbricato; Concessione Edilizia n.2000-0358-1 del 14 dicembre 2000 per "Ristrutturazione Esterna di Civile Abitazione"; DIA di "Variante in Corso d'opera alla C.E.2000-0358-1" Prot.2001-0524-1.

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.

A seguito di sopralluogo del sottoscritto in data 17/10/2023 NON sono emerse le difformità rispetto all'ultimo progetto architettonico ed alla planimetria catastale. Da rilevare che catastalmente non è presente il sottotetto che alla luce delle attuali normative catastali andrebbe denunciato quale U.I. afferente in categoria C/2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA FRANCESCO RUFFINI, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
 Abitazione al piano terreno rialzato in fabbricato civile a due piani fuori terra posta all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da portico, soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 142, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1)
 Valore di stima del bene: € 60.792,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T
 Autorimessa per un posto auto, adiacente all'immobile di cui al punto precedente, con accesso dal cortile comune, con tetto in legno e copertura in tegole in laterizio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 143, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 143, Qualità E.U.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7500,00
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano 1
 Abitazione al piano primo e secondo (Sottotetto) in fabbricato civile all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini, con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da vano scale di collegamento con il piano terreno, ingresso, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno, bagno, due camere da letto e sottotetto non abitabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 142, Qualità E.U.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1)
 Valore di stima del bene: € 79.470,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini,	50,66 mq	1.200,00 €/mq	€ 60.792,00	100,00%	€ 60.792,00

piano T					
Bene N° 2 - Garage Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano T	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 3 - Appartamento Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini, piano 1	132,45 mq	600,00 €/mq	€ 79.470,00	100,00%	€ 79.470,00
Valore di stima:					€ 147.762,00

Valore di stima: € 147.762,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (€14762)	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro Aggiornamento Catastale	1809,00	€
Stato Possesso Diritto di Abitazione Vedova **** Omissis ****	3950,00	

Per quanto concerne il Bene 1, si aggiungano le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni oggetto di valutazione, un abbattimento forfetario del 10% sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, e la quota relativa allo stato di possesso dovuto al Diritto di Abitazione sul Bene 3 della vedova del sig. **** Omissis ****. Valore finale di STIMA pari a €. 124.743,00 che si arrotonda a €. 124.700,00.

Valore finale di stima: € 124.700,00

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

Banchette, li 08/07/2025

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

Alberto Bellot

COLLEGIO GEOMETRI TORINO E PROVINCIA
GEOMETRA
Alberto
FIÒ BELLOT
ALBO
6348

- ✓ Visure catastali Aggiornate
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T

Abitazione al piano terreno rialzato in fabbricato civile a due piani fuori terra posta all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da portico, soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 142, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: alla luce dell'attuale PRGC 2030 VIGENTE ricade in "Tessuti consolidati di Impianto Moderno o Contemporaneo" normato dall'art.110 delle NtA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano T

Autorimessa per un posto auto, adiacente all'immobile di cui al punto precedente, con accesso dal cortile comune, con tetto in legno e copertura in tegole in laterizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 143, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 143, Qualità E.U.

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

Destinazione urbanistica: N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - Via Francesco Ruffini 8, piano 1

Abitazione al piano primo e secondo (Sottotetto) in fabbricato civile all'angolo di via Alcide De Gasperi, con porzione di corte comune parzialmente occupata dal sedime stradale della via F.Ruffini, con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio, costituita da vano scale di collegamento con il piano terreno, ingresso, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno, bagno, due camere da letto e sottotetto non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part.142, Qualità E.U.

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

Destinazione urbanistica: N.B. SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

Prezzo base d'asta Lotto Unico: € 124.700,00