
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **109/2023**
del R.G.E. unita alla **120/2024**

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1+3 - Alloggio con giardino	5
Bene N° 2 - Autorimessa	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Bene N° 1+3 - Alloggio	6
Bene N° 2 - autorimessa	6
Consistenza	6
Bene N° 1+3 - Alloggio con giardino	7
Bene N° 2 - autorimessa	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Alloggio	7
Bene N° 2 - autorimessa	8
Bene N° 3 - giardino	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Alloggio	9
Bene N° 2 - autorimessa	9
Bene N° 3 - giardino	9
Precisioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Alloggio	10
Bene N° 2 - autorimessa	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli ed oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.600,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota 30/05/2023 Reg. gen. 4299 - Reg. part. 3550	nota 13/06/2024 Reg. gen. 4781 - Reg. part. 4018
QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI		
LOTTO Unico:		
BENE 1 alloggio	Ivrea (TO) - via Buoizzi, 9	
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 68, Part.79, Sub. 3 Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq. Rendita € 177,66, Piano S1-T-1	
BENE 2 autorimessa	Ivrea (TO) - via Buoizzi, snc	
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 68, Part. 208, Sub. 15 Categoria C2, Cl.U, Cons. 54 Superficie catastale 31 mq , Rendita € 58,57 Piano T-1	
BENE 3 terreno	Ivrea (TO)	
Dati catastali (Catasto Terreni)	Fg. 68, Part.361 qualità: ente urbano Superficie catastale 46 mq, privo di reddito	
VALORE DI STIMA	110.685,00 €	
VALORE A BASE D' ASTA	99.600,00 €	

SINTESI ACCERTAMENTI		
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde		
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti		
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme		
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste		
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono		
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita		
Stato di occupazione: occupato		
NOTE DEL CTU		
Non sussistono opere da eseguire con urgenza per motivi di sicurezza.		
Si precisa che:		
<ul style="list-style-type: none"> - A seguito di atto a rogito notaio FORNI Antonio del 26.09.2015 Rep. 112205/57162, trascritto a Ivrea il 01.10.2015 RG 6309, RP 5061, risulta di proprietà condominiale un vano cantina, uso centrale termica, al piano S-1 identificato catastalmente al F.68 n. 79 sub.15, di cui la quota di 138,41/1000 risulta in capo all'alloggio pignorato. - Nei titoli di provenienza dei beni pignoramenti (allegati in forma integrale) è annotato, in caso di vendita dell'immobile, il diritto di prelazione spettante alla Società Ing. Olivetti e C. SpA. 		

INCARICO

In data 03/07/2023, il sottoscritto arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (Coordinate Geografiche: 45.45240, 7.87793):

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato a Ivrea (TO) - via Buozzi, 9
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - via Buozzi, snc
- **Bene N° 3** - giardino esclusivo di pertinenza

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno del centro abitato di Ivrea (TO), in via Buozzi, strada perpendicolare alla viabilità principale, Via Torino (tratto urbano della Strada Statale n.26 Torino-Aosta) di cui inizialmente aveva la denominazione.

Il quartiere di pertinenza è quello di Canton Vesco costruito in fasi successive a partire dal 1943, grazie al finanziamento della Società Olivetti che realizza fabbricati residenziali da destinare ai suoi dipendenti.

La casa oggetto di indagine, denominata "Casa n. 2", a tre piani fuori terra, è caratterizzata da una soluzione distributiva mista che prevede alloggi duplex ai primi due piani ed a ballatoio all'ultimo piano.

La costruzione di questa casa si fa risalire tra il 1943 ed il 1945, ed il progetto è attribuito all'architetto Ugo SISSA e dell'ing. Italo LAURO (Cfr: "Il paesaggio futuro, letture e norme per il patrimonio dell'architettura moderna di Ivrea" a cura di P. Bonifazio-E. Giacobelli, Allemandi Editore, 2007).

A seguito del riconoscimento, nel luglio del 2018, da parte dell'Unesco di Ivrea, città industriale del XX secolo, il quartiere Canton Vesco è stato incluso nel perimetro della Buffer Zone, che include edifici MAAM di categoria A e B ai quali è stato riconosciuto l'interesse documentario, ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77.

Il Fabbricato oggetto di perizia è inserito nella categoria B: "Edifici d'autore con valore formale e storico-documentale". Edifici minori progettati da importanti architetti ed edifici caratteristici del clima professionale e costruttivo generato nella città di Ivrea dall'attività promossa in campo architettonico dalla Società Olivetti. Per tali edifici sono consentite azioni volte al recupero dei caratteri compositivi, formali e cromatici originali e ad impedire lo snaturamento dei rapporti fra gli edifici e l'intorno urbano, nel rispetto delle concrete esigenze degli utenti e dei proprietari.

La lettura del titolo di provenienza dell'immobile (Rif. Notaio Maroz del 29/01/1971 rep.47335/13250) fa emergere che l'interesse documentario di tali edifici è sempre stato presente: "... i compratori riconoscono che le unità immobiliari di cui al presente atto fanno parte di un più vasto comprensorio di abitazioni realizzato a cura della 'Ing. Camillo Olivetti e C. SpA' ed ideato secondo criteri architettonici e di sistemazione urbanistica i quali, internazionalmente noti ed apprezzati, costituiscono merito e vanto della società venditrice che pertanto ha un interesse specifico alla conservazione del comprensorio nell'attuale assetto e stato in ogni sua parte. In stretta relazione a quanto precede gli acquirenti si impegnano fin d'ora a non apportare alcuna variante all'attuale costruzione. Pertanto la cubatura, l'altezza e l'aspetto architettonico del fabbricato venduto non potranno in nessun caso essere modificati ed aumentati. Gli obblighi di cui sopra saranno dagli acquirenti imposti ad ogni loro avente causa. ..."

BENE N° 1+3 - ALLOGGIO CON GIARDINO

Unità abitativa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, composta al piano terra da ingresso, vano scala, soggiorno, cucina e sala da pranzo, al primo piano da vano scala, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato vano cantina e bagno/lavanderia.

All'alloggio sopra descritto compete una porzione di area urbana recintata, adibita a giardino, con accesso esclusivo dal fronte sud, dell'unità su cui si attesta, a mezzo di scala.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA

Locale esterno ad uso autorimessa inserito in basso fabbricato che si attesta lungo la via Buozzi sul lato opposto rispetto al fabbricato principale ad uso residenziale costituente il condominio di pertinenza.

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato a Ivrea (TO) - via Buozzi, 9
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Ivrea (TO) - via Buozzi, snc
- **Bene N° 3** - area urbana ubicata a Ivrea (TO) - accesso esclusivo dal bene n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata depositata dal creditore.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

da certificato anagrafico rilasciato dal **** Omissis **** in data 26.08.2024 il proprietario risulta di stato **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1+3 - ALLOGGIO

Coerenti all'alloggio ed al terreno pertinente:

A. per la porzione sita al piano terra e primo

- a nord la via Buozzi;
- a est alloggio di altra proprietà (F.68 n.79 sub.2);
- a sud area a verde pubblico;
- a ovest alloggio di altra proprietà (F.68 n.79 sub.4);

B. per la porzione sita al piano seminterrato

- a nord muro contro terra (lato via Buozzi);
- a est con vano di altra proprietà (F.68 n.79 sub.2 e vano cantina altra proprietà);
- a sud muro contro terra (lato area a verde di pertinenza), corridoio comune di accesso alle cantine;
- a ovest vano cantina F.68 n.79 sub.4);

BENE N° 2 - AUTORIMESSA

Coerenti all'autorimessa:

- a sud la via Buozzi;
- a est vano autorimessa di altra proprietà (F.68 n.208 sub.19)
- a nord con il mappale n. 34 (area libera di pertinenza di fabbricato condominiale);
- a ovest vano autorimessa di altra proprietà (F.68 n.208 sub.17).

CONSISTENZA

BENE N° 1+3 - ALLOGGIO CON GIARDINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	92,45 mq	106,40 mq	1	106,40 mq	2,90 m	T-1
Cantina	28,50 mq	41,60 mq	0,50	20,80 mq	2,30 m	S1
Giardino	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq		T
Balcone	23,20 mq	23,20 mq	0,40	9,28 mq		T-1
Totale superficie convenzionale:				144,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,76 mq		

BENE N° 2 - AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,60 mq	15,50 mq	1	15,50 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 29/01/1971 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 211, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3, Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,95 Piano T-1	dati dall'impianto meccanografico
Dal 01/01/1992 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 211, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3, Cl.2, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano T-1	Variazione del quadro tariffario
Dal 12/11/2007 al 26/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 79, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3, Cl.2, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano T-1	Variazione per modifica identificativo (Pratica n. TO0749455 del 12.11.2007)
Dal 26/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 79, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3, Cl.2, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano T-1	variazione intestazione
Dal 09/11/2015 al 04/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 79, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3, Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 141 mq Rendita € 309,87 Piano T-1	inserimento dati di superficie

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 29/01/1971 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 234, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2, Cl.2, Cons. 12 Rendita € 0,06 Piano T	dati dall'impianto meccanografico
Dal 01/01/1992 al 13/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 234, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2, Cl.2, Cons. 12 Rendita € 21,07 Piano T	Variazione del quadro tariffario
Dal 13/09/2002 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 234, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6, Cl.3, Cons. 12 Rendita € 58,88 Piano T	Variazione per modifica del classamento (Pratica n.606737 del 13.09.2002)
Dal 12/11/2007 al 26/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 208, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6, Cl.3, Cons. 12 Rendita € 58,88 Piano T	Variazione per modifica identificativo (Pratica n. TO0749118 del 12.11.2007)
Dal 26/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 208, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6, Cl.3, Cons. 12 Rendita € 58,88 Piano T	variazione intestazione
Dal 09/11/2015 al 04/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 208, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6, Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 58,88 Piano T	inserimento dati di superficie

BENE N° 3 - GIARDINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
al 29/01/1971	-	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 79/c qualità: terreno Rendita € -	dati reperiti in atto di compravendita notaio Oscar Marmoz
Dal 01/12/1975	-	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 361 qualità: ente urbano Rendita € -	dati dall'impianto meccanografico (vd. visura allegata)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per tutti i beni

BENE N° 1 - ALLOGGIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	68	79	3	1	A3	2	6	141 mq	309,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'intestatario riportato nei registri catastali corrisponde a quello reale derivante dalle risultanze dei registri immobiliari.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il catastale, fatte salve le difformità interne di seguito elencate:

- al piano primo sono stati demoliti alcuni tramezzi interni di divisione tra l'ingresso ed il vano soggiorno;
- al piano seminterrato è stato realizzato un nuovo vano adibito a bagno/lavanderia, non risultante dalle planimetrie catastali;

BENE N° 2 - AUTORIMESSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	68	208	15	1	C6	3	12	13 mq	58,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il catastale.

BENE N° 3 - GIARDINO

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
68	361				ente urbano		0046	-	-	

PRECISAZIONI

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

PATTI

gli immobili risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultano tutti accessibili, in buono stato di conservazione ed abitati/utilizzati dal proprietario/esecutato.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è inserito in complesso condominiale ove sono comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ed in particolare:

il suolo su cui sorge il fabbricato, considerata con le sue pertinenze, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, i muri maestri, pilastri e travi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, i balconi e le ringhiere, il vano scala ed il corridoio di accesso alle cantine;

gli impianti elettrici acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali;

A far data dal 26.09.2015 risulta di proprietà condominiale un vano cantina, utilizzato come centrale termica, al piano S-1 identificato catastalmente al F.68 n. 79 sub.15, cat. C/2, cl 1, mq 10 - RC € 14,98=.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di indagine insistono su un'area catastale condominiale di complessivi 550mq (365mq condominio / 185mq autorimesse) a cui si aggiunge un'area di pertinenza esclusiva di 46mq ad uso giardino e/o orto. L'alloggio e l'autorimessa appartengono a due distinti corpi di fabbrica che si affacciano tra loro, attestandosi sui due lati della viabilità comunale, via Buozzi.

I due corpi di fabbrica sono caratterizzati da due volumi disposti con orientamento prevalente nord sud.

BENE N° 1 - ALLOGGIO

Il fabbricato condominiale, denominato "Casa n.2", in cui si inserisce l'alloggio oggetto di perizia è caratterizzato da una forma a parallelepipedo lineare, che si eleva a tre piani fuori terra ed ospita 11 unità immobiliari, di cui 4 duplex.

Sul fronte nord sono collocati gli ingressi alle abitazioni: il piano terra degli alloggi presenta un dislivello rispetto al piano strada di tre gradini.

Il fronte sud è caratterizzato da cinque campate che scandiscono le pertinenze dei singoli alloggi.

L'unità abitativa d'interesse, la seconda da ovest, del tipo duplex, è composta al piano terra da ingresso, cucina, sala da pranzo, con portafinestra sul fronte sud che dà accesso al balcone ed all'area a verde di pertinenza esclusiva, e soggiorno; una rampa di scale interna, con partenza a lato dell'ingresso, porta al piano primo dove troviamo un disimpegno con piccolo ripostiglio, due camere da letto ed un bagno. Dal pianerottolo di arrivo al piano primo si accede al balcone posto sul fronte nord; al balcone del fronte sud si accede solo dalla camera da letto adiacente al bagno.

Di fianco alla rampa di accesso al piano terra, una porta dà accesso al vano scala che porta al piano cantina dove troviamo un disimpegno, un bagno/lavanderia ed un vano cantina.

Sulla base dell'epoca di costruzione del manufatto si ipotizza una struttura mista a muratura perimetrale portante in mattoni a "cassavuota" (muro esterno, camera d'aria e contromano interno) e pilastri centrali, solai in laterizio del tipo SAP (costituiti da travetti in laterizio armati) e solaio di copertura piano, opportunamente impermeabilizzato, provvisto di camera d'aria formata da tabelloni appoggiati su muricci disposti trasversalmente alla direzione delle nervature del solaio sottostante. I balconi hanno soletta in latero-cemento con pavimenti in piastrelle di grès; le ringhiere sono in ferro, ad eccezione di quella del piano terra che è in muratura intonacata con sovrastante copertina in pietra.

Le finiture interne ed esterne dei muri sono ad intonaco tinteggiato, i serramenti sono in legno, di colore bianco interno e verde esterno, con vetro semplice e tapparelle esterne in legno tinteggiate di colore verde. Le finestre del piano terra lato sud sono dotate di inferriate; le porte di accesso ai balconi sono in legno a doghe verticali, come la porta d'ingresso.

Le porte interne hanno telaio in legno e porzione centrale in vetro smerigliato e/o cieche. I pavimenti del piano terra sono in ceramica tipo cotto, quelli del piano primo in legno; i pavimenti dei bagni, il rivestimento

delle pareti dei bagni e dell'angolo attrezzato della cucina sono in ceramica smaltata. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica con lavandino su mobile e vasca da bagno e/o doccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (condominiale), nell'alloggio sono presenti terminali in ghisa dotati di termovalvole.

L'immobile è allacciato alla rete gas con contatore posto sul balcone del primo piano lato nord.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA

L'autorimessa di pertinenza dell'alloggio in esame è la terza da ovest nel basso fabbricato posto parallelo al fronte nord del fabbricato principale. Tale fabbricato è caratterizzato da cinque muri portanti in pietra lavorati a vista che scandiscono la struttura in quattro campate che ospitano ciascuna tre autorimesse con portoni in legno a doghe verticali ad apertura a doppio battente e sovrastanti finestre a nastro.

Il fronte nord è in muratura intonacata, sempre scandita dai setti in muratura di pietra, con finestre in legno a nastro.

Il solaio di copertura ha struttura portante in travi di legno e manto di finitura in lamiera grecata coibentata.

Le pareti interne dell'autorimessa sono intonacate, il pavimento è in battuto di cemento con finitura liscia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/09/2023, risultavano accessibili, in ottimo stato di conservazione ed occupati dal proprietario/debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1971 al 26/11/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Oscar MARCOZ	29/01/1971	47335	13250
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg.
		Ivrea	18/03/1971	1159	1084
Dal 26/11/2012 al 09/10/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Aldo	26/11/2012	41086	19917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg.
		Ivrea	04/12/2012	8464	7022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	18/02/1971	440	323

Per quanto riguarda gli immobili 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo fiduciario
Iscritto a Ivrea il 04/12/2012
Reg. gen. 8466 - Reg. part. 769
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Percentuale interessi: 3,21 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/11/2012
N° repertorio: 41087
N° raccolta: 19918

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ivrea il 30/05/2023
Reg. gen. 4299 - Reg. part. 3550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 7022
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, risulta di complessivi € 294,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è data dalla somma del Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo fisso €200,00) e della tassa ipotecaria ed imposta di bollo pari a €94,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica del Comune di Ivrea è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (PRGC 2000) ed una Variante di Revisione Generale (PRGC 2030) adottata con DGC n.168/2023.

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG 2020 vigente: Città Storica antica e moderna: TSM1 - Tessuti dei quartieri moderni olivettiani , che risulta normato dall'art. 33 delle NTA;
- nel PRGC 2030 adottato: TU4 - Insediamenti di impianto progettuale unitario, che risulta normato dall'art. 111 delle NTA.

L'immobile è inoltre soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

- **Patrimonio mondiale dell'UNESCO Buffer Zone** (Art. 35 NTA): insediamento di interesse storico paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.: gli interventi sull'immobile sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (ai sensi dell'art. 49 della LR 56/77 e s.m.i.)
- **Edificio MAAM, Categoria B**: edifici d'autore con valore formale e storico documentale: sono consentite azioni volte al recupero dei caratteri compositivi, formali e cromatici originali e ad impedire lo snaturamento dei rapporti fra gli edifici e l'intorno urbano, nel rispetto delle concrete esigenze degli utenti e dei proprietari (rif. Normativa per gli interventi sugli edifici MAAM (Museo All'aperto Architettura Moderna) e loro pertinenze aggiornamento. DCCn.40_2020).

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in:

- Classe I - Porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche (Tav. P8 PRGC 2000 Art. 50 NTA PRGC 2030).

Classificazione acustica:

- Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE allegato all'atto di compravendita del 2012.
- 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.

Non sono state reperite, presso gli Uffici Comunali competenti, pratiche edilizie che abbiano interessato i fabbricati oggetto della presente relazione peritale.

La consistenza dell'autorimessa risulta conforme alla planimetria catastale.

La consistenza dell'alloggio risulta conforme alla planimetria catastale depositata, fatte salve le difformità interne di seguito elencate:

- al piano primo sono stati demoliti alcuni tramezzi interni di divisione tra l'ingresso ed il vano soggiorno;
- al piano seminterrato è stato realizzato un nuovo vano adibito a bagno/lavanderia, non risultante dalle planimetrie catastali;

L'entità della difformità sono tali da poter essere regolarizzate con deposito di pratica edilizia in sanatoria per opere interne (CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata) a cui deve seguire aggiornamento catastale. Gli oneri previsti, prevedono il versamento di una sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00= (Rif. art. 6bis DPR 380/2001 e s.m.i.), diritti di segreteria per deposito istanza pari a €. 33,00= ed oneri catastali pari a €. 50,00=.

A tali importi sono da aggiungere le spese professionali, per pratiche edilizie e catastali, quantificabili al lordo degli oneri previdenziali ed Iva in €. 2.500,00=.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come da prospetto allegato del Condominio "Casa n.2" di cui all'allegato prospetto, sono in capo 138,41 millesimi:

Dalla tabella dei riparti della gestione ordinaria 2023/2024, a carico dell'alloggio 4 risultano, a consuntivo, le seguenti spese di competenza:

	generali proprietà	gestionali	acqua	spese ordinarie generali	totale preventivo	a debito gestioni precedenti
ALLOGGIO 4	616,21	181,89	2423,70	19,27	3.241,07	15.566,58
BOX	24,69				24,69	
riscaldamento					1572,35	
TOTALE PREVENTIVO GESTIONE 2022/2023 con arrotondamento					4.838,11	15.566,58

Dal prospetto sopra riportato si desumono gli importi dovuti per la gestione corrente e gli arretrati delle gestioni precedenti dovuti, per un importo complessivo pari ad €. **20.404,69=**.

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+3** - Alloggio e giardino esclusivo ubicato a Ivrea (TO) - via Buozzi, 9
Unità abitativa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, composta al piano terra da ingresso, vano scala, soggiorno, cucina e sala da pranzo, al primo piano da vano scala, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato vano cantina e bagno/lavanderia.
All'alloggio sopra descritto compete una porzione di terreno antistante l'alloggio stesso sul fronte sud, individuato a catasto terreni al F.68 n.361 di mq. 46, privo di reddito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 79, Sub. 3,
Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 102.780,00

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Ivrea (TO) - via Buozzi
Locale esterno ad uso autorimessa inserito in basso fabbricato che si attesta lungo la via Buozzi sul lato opposto rispetto al fabbricato principale ad uso residenziale costituente il condominio di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 208, Sub. 15,
Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.905,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1+3 - Alloggio con giardino esclusivo Ivrea (TO) - via Buozzi, 9	144,76 mq	710,00 €/mq	€ 102.780,00	100,00%	€ 102.780,00
Bene N° 2 - Autorimessa Ivrea (TO) - via Buozzi	15,50 mq	510,00 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
				Valore di stima:	€ 110.685,00

Valore di stima: € 110.685,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo	Totale deprezzamento
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%		€ 11.068,50
arrotondamenti				€ 16,50
valore di stima a seguito deprezzamenti				€ 99.600,00

Valore finale di stima: € 99.600,00

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.

Chiaverano, li 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brunello Silvia Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01 - stato civile
- ✓ 02 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ 03 - visure catastali e planimetrie
- ✓ 04 - estratto PRG e riferimenti normativi
- ✓ 04 - CDU terreno
- ✓ 05 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/09/2023)
- ✓ 06 - planimetria catastale con rilievo difformità
- ✓ 07 - regolamento condominiale
- ✓ 08 - prospetti spese condominiali.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1+3** - Alloggio ubicato a Ivrea (TO) - via Buoizzi, 9
Unità abitativa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, composta al piano terra da ingresso, vano scala, soggiorno, cucina e sala da pranzo, al primo piano da vano scala, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato vano cantina e bagno/lavanderia.
All'alloggio sopra descritto compete una porzione di terreno esclusivo fronteggiante il lato sud, individuato a catasto terreni al F.68 n.361 di mq. 46, privo di reddito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 79, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Ivrea (TO) - via Buoizzi
Locale esterno ad uso autorimessa inserito in basso fabbricato che si attesta lungo la via Buoizzi sul lato opposto rispetto al fabbricato principale ad uso residenziale costituente il condominio di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 208, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica del Comune di Ivrea è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (PRGC 2000) ed una Variante di Revisione Generale (PRGC 2030) adottata con DGC n.168/2023.

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG 2020 vigente: Città Storica antica e moderna: TSM1 - Tessuti dei quartieri moderni olivettiani , che risulta normato dall'art. 33 delle NTA;
- nel PRGC 2030 adottato: TU4 - Insediamenti di impianto progettuale unitario, che risulta normato dall'art. 111 delle NTA.

L'immobile è inoltre soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

- **Patrimonio mondiale dell'UNESCO Buffer Zone** (Art. 35 NTA): insediamento di interesse storico paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.. Gli interventi sull'immobile sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (ai sensi dell'art. 49 della LR 56/77 e s.m.i)
- **Edificio MAAM, Categoria B**: edifici d'autore con valore formale e storico documentale: sono consentite azioni volte al recupero dei caratteri compositivi, formali e cromatici originali e ad impedire lo snaturamento dei rapporti fra gli edifici e l'intorno urbano, nel rispetto delle concrete esigenze degli utenti e dei proprietari (rif. Normativa per gli interventi sugli edifici MAAM (Museo All'aperto Architettura Moderna) e loro pertinenze aggiornamento. DCCn.40_2020).

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in:

- Classe I: Porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche (Tav. P8 PRGC 2000 Art. 50 NTA PRGC 2030).

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.600,00

Bene N° 1+3 - Alloggio con giardino di pertinenza	
Ubicazione:	Ivrea (TO) - via Buozzi, 9
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Alloggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 79, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
Stato conservativo:	Gli immobili oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultano tutti accessibili, in buono stato di conservazione ed abitati dall'esecutato.
Descrizione:	Unità abitativa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, composta al piano terra da ingresso, vano scala, soggiorno, cucina e sala da pranzo, al primo piano da vano scala, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato vano cantina e bagno/lavanderia. All'alloggio sopra descritto compete una porzione di terreno antistante l'alloggio stesso sul fronte sud, individuato a catasto terreni al F.68 n.361 di mq. 46, privo di reddito
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/09/2023, risultava accessibile, in ottimo stato di conservazione ed occupato dal debitore esecutato

Bene N° 2 - Autorimessa	
Ubicazione:	Ivrea (TO) - via Buozzi
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 208, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
Stato conservativo:	L'immobile oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risultava accessibile, in buono stato di conservazione ed utilizzato dall'esecutato.
Descrizione:	Locale esterno ad uso autorimessa inserito in basso fabbricato che si attesta lungo la via Buozzi sul lato opposto rispetto al fabbricato principale ad uso residenziale costituente il condominio di pertinenza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/09/2023, risultava accessibile, in buono stato di conservazione ed occupato dal debitore esecutato

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fiduciario
Iscritto a Ivrea il 04/12/2012
Reg. gen. 8466 - Reg. part. 769
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Percentuale interessi: 3,21 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/11/2012
N° repertorio: 41087
N° raccolta: 19918

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ivrea il 30/05/2023
Reg. gen. 4299 - Reg. part. 3550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2024
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 7022
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura