



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



G.E. Dott.ssa Stefania FROJO



Esperto nominato



Arch. Laura Benedetto



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Ivrea
Nota del:	13/06/2025
Numeri:	Reg. Gen. 4679 Reg. part. 3888

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	1) Appartamento ubicato a Strambino – Via Carlo Botta n. 91					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	44	404	110	A/2	3	1291,14

VALORE DI MERCATO:	€ 229.680,00 (dduecentoventinovemilaseicentottanta/00)
BASE D'ASTA:	€ 196.000,00 (centonovataseimila/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

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

NOTE DEL CTU

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- Esiste una difformità edilizia sanabile come meglio specificato in perizia;

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 28/07/2025, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 3395012820, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2

DESCRIZIONE

Appartamento in edificio plurifamiliare avente accesso al piano terra da portoncino posto sotto portico coperto. L'ingresso e il vano scala sono bene comune ad altre UIU, il bene al lotto unico si compone al piano interrato di disimpegno, due cantine, ripostiglio trasformato in lavanderia/bagno, lavanderia, sgombero e scala per uscita al cortile esterno comune. Al piano primo si compone di una porzione di appartamento formata da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sempre al piano primo un secondo ingresso entra nella seconda porzione di abitazione composta da ingresso su disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, tinello, cucina e balcone. Al piano secondo, sottotetto, si collocano un bagno e la soffitta.

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 Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

L'esecutato risulta in stato libero (All.9 Documenti esecutato).

CONFINI

La particella 404 al foglio 44 confina con via C. Botta, e allo stesso foglio con le particelle di altra proprietà numeri 405-375-374-14-802. L'appartamento al piano interrato confina con subalterni 109 vano scala e 111 altra UIU, oltre a terrapieno a cortile subalterno 108. Al piano primo occupa l'intero piano e confina con il vano scala subalterno 109. Al piano sottotetto confina con vano scala subalterno 109.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	285,00 m	1
Cantina	98,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	2,18 m	S1
Loggia	64,00 mq	64,00 mq	0,40	26,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				232,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte in parte sulla scorta delle planimetrie catastali e delle visure e in parte da rilievo in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 404, Sub. 110 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.291,14 Piano S1 - 1 - 2

Dalla data del 11/06/2007 il bene risulta giustamente intestato all'esecutato (All.3_Visura storica sub 110) e i dati rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 242.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	404	110		A2	3	12,5 vani	242 mq	1291,14 €	S1 - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla planimetria catastale agli atti (All.3_Planimetria catastale sub 110), si è riscontrata difformità in quanto al piano interrato viene riportato un ripostiglio che è stato invece trasformato in bagno/lavanderia e in parte tamponato e non accessibile. Inoltre sono state rilevate delle leggere differenze di distribuzione interna dei tramezzi che non variano nell'insieme la consistenza catastale. Al piano primo vi sono leggere differenze sulla posizione dei tramezzi. Per le modifiche di cui sopra si dovrà predisporre nuova planimetria catastale.

Il nuovo accatastamento dovrà prevedere la presentazione di più planimetrie in quanto sono presenti più unità tra cui due alloggi, cantine e sottotetto.

PRECISAZIONI

La relazione notarile del Notaio Donatella Farcito riporta che da elaborato planimetrico del 08/05/1986 il bene attualmente pignorato aveva un'area esterna esclusiva di proprietà che poi con elaborato planimetrico del 26/04/2007 rientra tra le parti comuni (All.4_Elaborati planimetrici).

L'atto notarile Notaio Aldo Fabbi allega e specifica che l'esecutato acquista tali aree esterne come esclusive.

L'elaborato del 1986 riportava anche che esclusive alla proprietà non eseguita erano le rimanenti aree a verde intorno alla casa che poi con l'elaborato del 2007 vengono fuse tutte come bene comune non censibile subalterno 108. Dovrà essere predisposto nuovo elaborato planimetrico che riporti in modo corretto quali aree sono esclusive di ciascuna unità.

Inoltre nel piano interrato è posta la caldaia a servizio del subalterno 111, non eseguita, che dovrà essere spostata o gestita come servitù.

PATTI

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione ai vari piani, alla data del sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si segnala che l'ascensore comune il proprietario dichiara non essere funzionante così come non funzionano le caldaie poste nei bagni di ciascun alloggio del piano primo. Gli appartamenti sono pertanto privi di acqua calda sanitaria prodotta dalle caldaie

rotte come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo. Allo stesso modo la caldaia posta nel sottotetto l'esecutato dice non essere funzionante perchè mai messa in funzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dovranno essere gestite tra futuro acquirente e proprietario delle parti non eseguite. L'immobile non è attualmente costituito in condominio ma sarà facoltà dei futuri acquirenti istituire il condominio e la suddivisione in millesimi delle parti comuni per la gestione delle spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 5_Usi Civici).

Inoltre nel piano interrato è posta la caldaia a servizio del subalterno 111 non eseguito che dovrà essere spostata o gestita come servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato sia per le parti verticali che orizzontali e i tamponamenti sono in muratura. La copertura ha orditura in legno e manto in tegole piane di laterizio. I pavimenti del piano primo sono in parte in piastrelle e in parte in legno. I serramenti sono in alluminio a doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali a termosifoni, oltre a stufa. La scala interna è in marmo con struttura in cemento. L'impianto idrico e sanitario sono funzionanti, il bagno è dotato di tutti i sanitari. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'area intorno alla casa è in parte a verde e in parte è pavimentata. Il piano interrato è pavimentato, muri e i solai sono intonacati, le porte interne sono in legno, le finiture sono a civile. L'accesso pedonale avviene da un cancelletto in ferro che collega la strada comunale con la porzione di corte comune e da qui al vano scala comune e poi ai portoncini dei vari piani. Dal cancello carraio si accede con i mezzi al cortile comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato che ha residenza nello stabile (All 10_Documenti esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1997 al 13/06/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo FABBI	09/05/1997	108201	38574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	21/05/1997	3853	3243
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	26/05/1997	1570	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Ivrea il 28/04/2025
Reg. gen. 3269 - Reg. part. 353
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 36.000,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 19/02/2024
N° repertorio: 19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 13/06/2025
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3888
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **restrizione di beni**
Trascritto a Ivrea il 01/08/2025
Reg. gen. 6361 - Reg. part. 355
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione ottempera alla Ordinanza del GE di estinguere l'esecuzione immobiliare dai subalterni 114 e 112 al foglio 44 particella 404.

Oneri di cancellazione

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

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 07/10/2025, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.7_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 44 n. 404 subalterno 110 di cui al lotto unico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RB1" all' articolo 7.2 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale di completamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

In data 14/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Strambino in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 8_Titoli edilizi):

- Licenza edilizia n. 1535 del 21/08/1972 per costruzione di edificio urbano a 2 piani;
- Nulla Osta n. 2084 del 10/02/1975 per rinnovo L.E. 1535 del 21/08/1972;
- Abitabilità del 09/08/1983;
- Licenza edilizia n. 423 del 02/07/1980 Pratica edilizia n. 3132 inizio lavori protocollo 3132 del 28/11/1980 (in archivio non vi è copia della Licenza rilasciata ma solo dell'avviso di rilascio). La licenza viene rilasciata come variante alle L.E. 2084/75;
- Concessione Edilizia n. 774 del 25/03/1983 variante alla C.E. 423 del 02/07/1980;
- Autorizzazione n. 1098 del 11/06/1985 per rifacimento tetto;
- Concessione Edilizia n. 3186 del 22/12/1997 per ristrutturazione e costruzione porticati;
- Agibilità n. 626 del 21/11/2007;
- Concessione Edilizia n. 3538 del 06/09/2001 variante alla C.E. 3186/97 per ristrutturazione fabbricato;
- DIA di ultimazione lavori previsti nella C.E. 3538 del 06/09/2001 protocollo 12765 del 11/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esame della documentazione tecnica e la presa visione dell'immobile durante il sopralluogo hanno evidenziato delle differenze che si riassumono come segue.

Il piano interrato corrisponde in parte all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per la posizione di alcune tramezzature interne in particolare la porta della cantina a fianco della lavanderia è spostata verso l'interno, sono stati edificati dei muretti interni e il ripostiglio è stato trasformato in bagno/lavanderia.

Il piano primo corrisponde in parte all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per lo spostamento di alcuni tramezzi interni.

Il piano sottotetto corrisponde all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per il fatto che è stato realizzato un bagno tra i vani scala.

La regolarizzazione delle opere sopra elencate e gli aggiornamenti catastali dovranno avvenire mediante inoltro di richiesta di titolo in sanatoria (SCIA). Il costo presunto per la regolarizzazione comprese le spese tecniche potrebbe ammontare ad € 8.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare e non sono previste tabelle millesimali. Esistono parti comuni che dovranno essere gestiti tra acquirente e proprietario non eseguito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare si adotta come sistema di stima il Market Comparison Approach (MCA) (All.10_Scheda di valutazione), ovvero il valore che risulta dal sistema che compara il cespite con degli immobili simili in vendita in zona, da cui si determina il valore di base pari ad € 1255,00. Il valore è poi soggetto ad una serie di deprezzamenti che considerano nel dettaglio lo stato manutentivo, la mancanza di dichiarazioni di conformità, mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e della condivisione degli spazi con altre unità. Sulla base di quanto sopra si attribuisce inizialmente una riduzione al valore suddetto del 25% determinando un valore al mq pari ad €990,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2
Appartamento in edificio plurifamiliare avente accesso al piano terra da portoncino posto sotto portico coperto. L'ingresso e il vano scala sono bene comune ad altre UIU, il bene al lotto unico si compone al piano interrato di disimpegno, due cantine, ripostiglio trasformato in lavanderia/bagno, lavanderia, sgombero e scala per uscita al cortile esterno comune. Al piano primo si compone di una porzione di appartamento formata da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sempre al piano primo un secondo ingresso entra nella seconda porzione di abitazione

composta da ingresso su disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, tinello, cucina e balcone. Al piano secondo, sottotetto, si collocano un bagno e la soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 404, Sub. 110, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 229.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2	232,00 mq	990,00 €/mq	€ 229.680,00	100,00%	€ 229.680,00
Valore di stima:					€ 229.680,00

Valore di stima: € 229.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
oneri di regolarizzazione catastale	2850,00	€
vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 196.000,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, e alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 196.000,00 (centonovantaseimila/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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 2) Planimetria sub 110 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Visura storica sub 110;
- 4) Elaborati planimetrici;

5; Usi civici;

6) Atto di provenienza;

7) Ispezioni ipotecarie;

8) Titoli edilizi;

9) Documenti eseguiti;

10) Scheda di valutazione

11) Fotografie (n.18 contenute nella cartella Fotografie)

12) Perizia per Privacy.

Strambino, li 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Benedetto Laura



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2
Appartamento in edificio plurifamiliare avente accesso al piano terra da portoncino posto sotto portico coperto. L'ingresso e il vano scala sono bene comune ad altre UIU, il bene al lotto unico si compone al piano interrato di disimpegno, due cantine, ripostiglio trasformato in lavanderia/bagno, lavanderia, sgombero e scala per uscita al cortile esterno comune. Al piano primo si compone di una porzione di appartamento formata da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sempre al piano primo un secondo ingresso entra nella seconda porzione di abitazione composta da ingresso su disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, tinello, cucina e balcone. Al piano secondo, sottotetto, si collocano un bagno e la soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 404, Sub. 110, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RB1" all' articolo 7.2 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale di completamento".

Prezzo base d'asta: € 196.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Via Carlo Botta 91, piano S1-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 404, Sub. 110, Categoria A2	Superficie	232,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione ai vari piani, alla data del sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si segnala che l'ascensore comune il proprietario dichiara non essere funzionante così come non funzionano le caldaie poste nei bagni di ciascun alloggio del piano primo. Gli appartamenti sono pertanto privi di acqua calda sanitaria prodotta dalle caldaie rotte come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo. Allo stesso modo la caldaia posta nel sottotetto l'esecutato dice non essere funzionante perchè mai messa in funzione.		
Descrizione:	Appartamento in edificio plurifamiliare avente accesso al piano terra da portoncino posto sotto portico coperto. L'ingresso e il vano scala sono bene comune ad altre UIU, il bene al lotto unico si compone al piano interrato di disimpegno, due cantine, ripostiglio trasformato in lavanderia/bagno, lavanderia, sgombero e scala per uscita al cortile esterno comune. Al piano primo si compone di una porzione di appartamento formata da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sempre al piano primo un secondo ingresso entra nella seconda porzione di abitazione composta da ingresso su disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, tinello, cucina e balcone. Al piano secondo, sottotetto, si collocano un bagno e la soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Ivrea il 28/04/2025
Reg. gen. 3269 - Reg. part. 353
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 36.000,00
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 19/02/2024
N° repertorio: 19



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 13/06/2025
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3888
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

