

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare

N. 166/2024 del R.G.E.

Promossa da

##OMISSIS##

Contro

##OMISSIS##

Giudice dell'Esecuzione

Dott. ##OMISSIS##

Aggiornamento Perizia dell'Esperto

Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (To)

Tel ##OMISSIS## - E-mail ##OMISSIS## - Pec ##OMISSIS##

SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	6
Lotto unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarietà.....	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima	24
Elenco allegati.....	27
Schema riassuntivo.....	28
Riepilogo bando d'asta lotto unico.....	30
Formalità da cancellare.....	31

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA

Nota del: ##OMISSIS## Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO E GARAGE CONDOMINIO "##OMISSIS##" Fabbricato A in CUORGNE' STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4

BENE N° 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	13	----	----		A/3	2	4 vani	Tot. 78 mq	216,91 €	T-S1	
Indirizzo STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4 Piano T-S1											

BENE N° 2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	13	----	----		C/6	2	11 mq	Tot. 13 mq	56,24 €	T	
Indirizzo STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4 Piano T											

Valore di stima:	Euro 52.700,00
Valore base d'asta:	Euro 43.700,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO COMPROPRIETARI NON ESECUTATI
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	SUSSISTONO ONERI CONDOMINIALI (Vedasi allegato 12)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	LE FORMALITA' POTRANNO ESSERE CANCELLATE
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2023 (da ritenersi rinnovato per ulteriori quattro anni).

NOTE DEL CTU

Presenza di difformità edilizie in merito all'appartamento e relativa cantina.



INCARICO

All'udienza del 26.08.2024, la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in Via ##OMISSIS##-##OMISSIS## (TO), email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.08.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

Aggiornamento della perizia a seguito di cancellazione parziale della trascrizione del sequestro preventivo penale del 08.06.2011 nn. 4486/3311, annotazione presentata il 23.01.2026 ai nn. 560/26 restrizione dei beni sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Appartamento
ubicato a CUORGNE' (TO) STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4
Distinto al Catasto Fabbricati ##OMISSIS##, Piano T-S1
- **Bene n. 2** – Garage
ubicato a CUORGNE' (TO) STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4
Distinto al Catasto Fabbricati ##OMISSIS##, Piano T

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- Verifica della documentazione agli atti;
- Contatti con il custode giudiziario ##OMISSIS## di Torino;
- Richiesta al Comune di Cuorgnè e accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- Richiesta al Comune di Cuorgnè per rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- Richiesta al Comune di Cuorgnè per le verifiche anagrafiche e stato civile;
- Operazione di sopralluogo ai beni pignorati;
- Richiesta documentale ed informazioni all'amministratore di condominio;
- Accertamenti catastali, ipotecari, provenienze.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel corpo di fabbricato contraddistinto con la lettera A, elevato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi da Strada Vecchia Valperga e da Via d.r. Peretti Griva, delimitato da recinzioni (All. 1).

Il fabbricato su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione negli anni 70, di facile individuazione, si trova di fronte all'ospedale di Cuorgnè, in area ampiamente urbanizzata e vicino alle scuole e dai negozi del centro.

L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano rialzato (1 p.f.t.), privo di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, soggiorno, camera, bagno, cucina, piccolo ripostiglio e due balconi posti sul lato nord ed ovest. Al piano seminterrato, si sviluppa il piano cantine, a fianco del locale caldaia e sul lato est si individua la cantina in oggetto.

Frontalmente al fabbricato A residenziale e sul lato ovest si estende il basso fabbricato ad un piano fuori terra dove si colloca il garage (bene n. 2).

Il bene descritto viene individuato in planimetria catastale e documentazione fotografica (All. 6 e n. 15).

Bene n. 2

Il bene individua un garage di non recente edificazione, ubicato in uno stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel basso fabbricato contraddistinto con la lettera C, elevato ad un piano fuori terra adibito ad autorimesse, con accesso carraio da Via d.r. Peretti Griva (All. 1). Frontalmente al fabbricato residenziale A e sul lato ovest si colloca il garage in oggetto, il sesto a partire dalla Via d.r. Peretti Griva, il garage si affaccia sull'area cortile comune.

Il bene descritto viene individuato in planimetria catastale e documentazione fotografica (All. 7 e n. 15).

Essendo i beni pignorati di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, sarà oggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'accesso è avvenuto congiuntamente con il custode giudiziario nominato ##OMISSIS## di Torino in data 02.10.2024 (All. 16). 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 CUORGNE' (TO) STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4
Distinto al Catasto Fabbricati ##OMISSIS##, Piano T-S1
- **Bene n. 2** – Garage
ubicato a CUORGNE' (TO) STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4
Distinto al Catasto Fabbricati ##OMISSIS##, Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Si attesta che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatto in data 26.07.2024 dal Notaio ##OMISSIS## ed allegata agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

VIA ##OMISSIS##

##OMISSIS## (TO)

Nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)

Stato libero per decesso del coniuge. In allegato certificato residenza (All. 13)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- unità immobiliare ##OMISSIS## sub. 1, affaccio su sottostante cortile comune a due lati, unità immobiliare ##OMISSIS## sub. 3 e vano scala comune.

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- cortile comune a due lati, cantina del ##OMISSIS## sub. 1, corridoio comune e locale caldaia.

Bene n. 2

Il garage è compreso tra le seguenti coerenze:

- cortile comune, le unità garage a due lati, ##OMISSIS##.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	56,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	3,00 m	T (1 p.f.t.)
Balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq		T (1 p.f.t.)
Cantina	23,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,19 m	S1
Totale superficie convenzionale:				77,20 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				77,00 mq		

Bene n. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Garage	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		

La superficie è stata rilevata graficamente da misure di verifica in loco e da visura catastale è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

I beni non si ritengono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

Il passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati avvenne in data 24.11.1972 n. 248/1972, in atti dal 06.09.1990, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita € 0,47 Piano 1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione nel quadro tariffario del 01.01.1992, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita L. 420.000 Piano 1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione del 25.06.2008 pratica n. T00434962 in atti dal 25.06.2008 diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica n. 34398.1/2008, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita € 216,91 Piano T-S1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione nel classamento del 02.07.2009 pratica n. T00413478 in atti dal 02.07.2009 n. 40040.1/2009, annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita € 216,91 Piano T-S1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione toponomastica del 09.03.2011 pratica n. T00229659 in atti dal 09.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune n. 112259.1/2011, annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita € 216,91 Piano T-S1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione toponomastica del 24.06.2013 pratica n. T00238339 in atti dal 24.06.2013 correzione automatica dug duplicata n. 142027.1/2013, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Rendita € 216,91 Piano T-S1 in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione del 09.11.2015 inserimento dati di superficie, distinto al ##OMISSIS##, Categoria A/3 Classe 2 Vani 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 216,91 Piano T-S1, annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi in ditta a ##OMISSIS##.

Al Catasto Terreni, Ente urbano di 1750 mq al ##OMISSIS##; variazione del 19.03.2015 pratica n. T00127554 in atti dal 19.03.2015 bonifica identificativo catastale n. 3270.1/2015; particella 920 del Foglio 13 mq 1750 di qualità "Fu d'Accert" derivante dall'impianto meccanografico del 01.12.1977 intestazione mancante.

In mappa l'immobile abitativo viene individuato al Foglio 13 n. 1128 di 250 mq "Fu d'accert" meccanografico del 01.12.1977, correlato al mappale fabbricati ##OMISSIS##.

I beni vennero edificati sulle originarie particelle ##OMISSIS## del Catasto Terreni, le particelle 12 e 921 soppresse dall'impianto meccanografico (All. 3 e 5).

Bene n. 2

Il passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati avvenne in data 10.03.1973 n. 72, in atti dal 06.09.1990, distinto al ##OMISSIS##, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 11 mq Rendita € 0,05 Piano T in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione nel quadro tariffario del 01.01.1992, distinto al ##OMISSIS##, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 11 mq Rendita € 56,24 Piano T in ditta a ##OMISSIS##.

Variazione del 09.11.2015 inserimento dati di superficie, distinto al ##OMISSIS##, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 11 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,24 Piano T, in ditta a ##OMISSIS##. Mappali terreni correlati ##OMISSIS##.

Al Catasto Terreni, Ente urbano di 1750 mq al ##OMISSIS##; variazione del 19.03.2015 pratica n. T00127554 in atti dal 19.03.2015 bonifica identificativo catastale n. 3270.1/2015; particella 920 del Foglio 13 mq 1750 di qualità "Fu d'Accert" derivante dall'impianto meccanografico del 01.12.1977 intestazione mancante.

I beni vennero edificati sulle originarie particelle ##OMISSIS## del Catasto Terreni, le particelle 12 e 921 soppresse dall'impianto meccanografico (All. 4 e 5).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	13	----	----		A/3	2	4	78 mq	216,91 €	T-S1	
Indirizzo STRADA VECCHIA VALPERGA n. 4 PIANO T-S1											

Corrispondenza catastale

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

Bene n. 2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	13	-----	----		C/6	2	11	13 mq	56,24 €	T	
Indirizzo STRADA VECCHIA VALPERGA n. 4 PIANO T											

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## del ##OMISSIS## e regolamento del condominio Notaio ##OMISSIS## del 24.05.1974 (All. 8 e 11).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Si richiama l'atto di provenienza e regolamento del condominio sopra citati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

L'appartamento e relativa cantina al momento del sopralluogo si presentavano in discreto stato conservativo.

Bene n. 2

Il garage al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato conservativo.

Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sui beni n. 1 e n. 2 oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Le parti comuni del fabbricato "Condominio ##OMISSIS##" si evincono nell'atto del Notaio ##OMISSIS## redatto in data 24.05.1974 rep. n. ##OMISSIS## in particolare si richiama il

Capitolo II *"Sono oggetto di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile tutte quelle parti che per legge sono comuni, quali il cortile, i locali abitati a centrale termica, a deposito nafta, nonché l'impianto di riscaldamento, il suolo su cui sorgono i corpi -A- e -B- ed il basso fabbricato -C-, i tetti, l'androne d'ingresso, sono pure comuni le fognature ed i canali di scarico, l'impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ed in genere tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune"* (All. 11).

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## rep. n. ##OMISSIS## e registrato in data ##OMISSIS## al n. ##OMISSIS## riporta *"Nella vendita si intendono comprese le ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari compravendute competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati cui fanno parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni"* (All. 8).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS##rep. n. ##OMISSIS## e registrato in data ##OMISSIS##al n. ##OMISSIS## si legge *"Gli Enti oggetto del presente rogito sono compravenduti con le relative pertinenze, attinenze, fissi ed infissi e diritti accessori, e vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sino ad ora tenuti e posseduti dalla società venditrice, e come verificati e graditi dalla acquirente alla consegna, attribuendo, per quanto riguarda la loro consistenza e superficie, valore puramente indicativo alla planimetria di riferimento; con le servitù attive e passive inerenti"*.

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i beni in oggetto attualmente si trovano.

Per quanto è emerso dal certificato di destinazione urbanistica (All. 2), il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva non è gravato da uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Bene n. 1

Esposizione e prospicienza: l'appartamento possiede doppia esposizione sui lati nord ed ovest rivolti sul sottostante cortile comune, gli altri lati in aderenza ad altre unità immobiliari

Copertura fabbricato: tetto a falde

Strutture in elevazione: muratura e pilastri

Finiture esterne: facciate tinteggiate e porzioni di rivestimento in piastrelle

Orizzontamenti: appartamento e cantina con solai piano in laterocemento

Balconi e parapetti: solette in cemento e ringhiere in ferro

Appartamento

Finiture interne: di tipo civile

Serramenti esterni: finestre e porte in legno con vetro singolo, dotate di tapparelle

Portoncino di accesso: in legno

Porte interne: in legno e superficie vetrata

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

Rivestimenti: cucina in piastrelle di ceramica

Servizi igienici: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotati di apparecchi sanitari in ceramica (lavandino, vasca, tazza w.c. e bidet)

Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia; presenza di citofono

Impianto termico: riscaldamento centralizzato alimentato a metano; radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche

Altri impianti: idrosanitario

Cantina

Serramenti esterni: finestre in metallo con vetro singolo

Porta di accesso: in metallo

Pareti interne: intonacate al civile, rivestite in piastrelle di ceramica e tinteggiatura

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica; porzione in battuta di cemento e pareti grezze

Tubazioni a vista.

Bene n. 2

Esposizione e prospicienza: basso fabbricato posto sul lato ovest rivolto sul cortile comune

Copertura fabbricato: piana

Strutture in elevazione: muratura

Finiture esterne: facciata tinteggiata

Finiture interne: intonacata

Serramenti esterni: portone in metallo basculante

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Impianto elettrico: Inesistente

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'efficienza ed il regolamento di tutti gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto bene n. 1 e bene n. 2, nonché la loro conformità alle attuali norme in materia di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

L'immobile in esame risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuorgnè, protocollo ##OMISSIS## in data 04.11.2019 presentata da ##OMISSIS##, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2023 (da ritenersi rinnovato per ulteriori quattro anni), importo del canone annuo € ##OMISSIS## pari a € ##OMISSIS## mensili (All. 14).

In merito alla verifica del canone, ha comportato diverse ricerche e analisi. E' stata condotta una attenta indagine del segmento di mercato, presso Agenzie immobiliari operanti in zona e professionisti, si è provveduto e analizzato i valori rilevabili dalle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) anno 2024. In particolare per quanto riguarda l'abitazione in normale stato di conservazione collocata in centro, l'indagine di mercato ha condotto per beni analoghi in zona a determinare un valore di locazione compreso tra 300,00 e 350,00 €/mese; i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio attribuisce a beni aventi tipologia economica e stato normale un valore di locazione medio di 3,80 €/mq per mese l'appartamento e 3,65 €/mq per mese il garage. Acquisito i dati, la determinazione del canone di locazione, viene sviluppato con metodo analitico, si ottiene così l'importo al mq

moltiplicato per la superficie del bene. Ne deriva un reddito annuo di circa a 4.080,00 € pari a € 340,00 al mese, valore sostanzialmente in linea con le locazioni del segmento di mercato analizzato. Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti, il canone di locazione di € 300,00 mensili può considerarsi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

I beni in oggetto risultano pervenuti all'esecutata in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Cuornè in data ##OMISSIS## al n. ##OMISSIS##, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data ##OMISSIS## (variata in data ##OMISSIS##) nn. ##OMISSIS## a favore di ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà, contro "##OMISSIS## di ##OMISSIS## ##OMISSIS##" con sede in Pont Canavese.

Pervenne alla Società ##OMISSIS## in forza di titoli:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## registrato a Pont Canavese ##OMISSIS## n. ##OMISSIS## volume ##OMISSIS##.
- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## registrato a Pont Canavese in data ##OMISSIS## al numero ##OMISSIS## volume ##OMISSIS##.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea aggiornate al 18.02.2026, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico dei beni in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli.

Bene n. 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Totale: € 120.000,00

Tasso interesse: 6,94%

Durata: 8 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS##

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuorgnè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS## con sede a Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1

di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuornè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Bene n. 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Totale: € 120.000,00

Tasso interesse: 6,94%

Durata: 8 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS##

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuornè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS## con sede a Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuornè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

A titolo di cronistoria Bene n. 1- Bene n. 2:

- Sequestro preventivo ex 321 c.p.p., trascritto ai nn. ##OMISSIS## del ##OMISSIS##

è stato disposto cancellazione parziale sui beni oggetto della presente procedura, Foglio 13 n.

920 sub. 2 e Foglio 13 n. 921 sub. 14 nel Comune di Cuornè, con annotazione nei Registri

Immobiliari di Ivrea in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## restrizione di beni; altra annotazione in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## per restrizione dei beni, avente ad oggetto beni diversi da quelli pignorati ed estranei alla procedura esecutiva;

- Sequestro anticipato ex art. 20 D.lvo 159/2011, trascritto ai nn. ##OMISSIS## del ##OMISSIS## grava su Comune di Cuornè Foglio 13 n. 920 sub. 2, Foglio 13 n. 921 sub. 14 e altri beni

Annotazione: presentata il ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## per restrizione dei beni, riguardante i beni oggetto di pignoramento Foglio 13 n. 920 sub. 2 e Foglio 13 n. 921 sub. 14

Annotazione: presentata il ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## - Cancellazione

- Pignoramento, trascritto al n. ##OMISSIS## del ##OMISSIS##

Annotazione: presentata il ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## - Restrizione dei beni

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione: Ipoteca volontaria pari a € 35,00; Trascrizione relativa al pignoramento pari ad € 294,00. Andranno aggiunti gli oneri relativi al sequestro, la predisposizione delle note e presentazione all'Agenzia delle Entrate. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in capo all'esecutata non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle indicate in certificazione notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.11.2024 i beni ricadono in "Aree residenziali urbanisticamente consolidate" Area RC14. Da Deliberazione C.C. n. 79 del 20.12.2023 la particella non risulta essere percorsa da incendi.

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 2) e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè, l'archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie (All.

10):

- Nulla osta n. 157 del ##OMISSIS## a nome di ##OMISSIS##, per "Nuova costruzione di n. 2 fabbricati uso abitativo a tre piani fuori terra" e variante "Garage in batteria" e "Nuova recinzione"

- Agibilità rilasciata in data 20.05.1974



Bene n. 1

Il raffronto tra la pratica edilizia e stato dei luoghi avviene unicamente per il bene oggetto di pignoramento. L'elaborato grafico, unico a disposizione a corredo della pratica edilizia n. 157/70 raffigura la pianta di piano tipo per l'appartamento e il piano cantine, che confrontato con lo stato dei luoghi, emergono alcune difformità.

Le difformità presenti nell'appartamento consistono, discordanza di posizionamento dell'ingresso, presenza di ripostiglio e di una sola camera, il balcone posto sul lato nord possiede collocazione diversa, altresì nel servizio igienico sanitario presenza di finestratura anziché porta; il locale cantina trova una diversa sagoma e distribuzione, come rappresentato graficamente in planimetria catastale (All. 6) ed in planimetria allegata all'atto del regolamento di condominio (All. 11).

Circa la possibilità di regolarizzare quanto *ut supra* segnalato, le anomalie riferite alle opere interne potranno essere regolarizzate con idoneo titolo in sanatoria, per le opere in facciata sembrerebbero anch'esse regolarizzabili, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale e sottoponendo al parere dell'Ufficio Tecnico preposto, ente a cui compete circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, obblazioni e istruttoria. Pratica in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere altresì qual'ora necessario anche alla pratica struttutale. Si ritiene comunque che l'aggiudicatario deve verificare l'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè. Considerato tutto quanto sopra riportato, si valuta una riduzione del valore stimato.

Bene n. 2

Il garage non ha rilevato particolare difformità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Bene n. 1

L'appartamento risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), inviato in data 22.10.2013 codice 2013 203293 0012, classe energetica G (certificazione scaduta nel 2023) (All. 14).

Bene n. 2

Attestato di Prestazione Energetica (APE) non richiesta per la tipologia del bene trattato.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto elettrico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto termico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

BENE N° 2 - GARAGE

I beni oggetto della presente procedura sono parte del Condominio "##OMISSIS##" Lotto A sottoposti al regolamento a rogito Notaio ##OMISSIS## del 24.05.1974, rep. n. ##OMISSIS## a cui si demanda per approfondimenti (All. 11).

L'appartamento partecipa nelle proporzioni millesimali 89/1000 di comproprietà e 39/1000 di comproprietà al garage. Si allegano le spese annue, consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025 inoltrate dall'Amministratore del condominio (All. 12).

L'Amministratore riferisce: nell'assemblea straordinaria del 12.11.2024 viene approvata all'unanimità i lavori di insufflaggio pareti esterne del fabbricato A, quote da versarsi in tre rate; rifacimento impermeabilizzazione copertura delle autorimesse in discussione.

Il debito dell'esecutata ammonta a € 54,13 relativa alla sesta rata scaduta il 31.10.2025
Per delucidazioni ed informazioni è necessario rivolgersi all'Amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T-S1, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel corpo di fabbricato contraddistinto con la lettera A, elevato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi da Strada Vecchia Valperga e da Via d.r. Peretti Griva, delimitato da recinzioni. L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano rialzato (1 p.f.t.), privo di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, soggiorno, camera, bagno, cucina, piccolo ripostiglio e due balconi posti sul lato nord ed ovest. Al piano seminterrato, si sviluppa il piano cantine, a fianco del locale caldaia e sul lato est si individua la cantina in oggetto. Frontalmente al fabbricato A residenziale e sul lato ovest si estende il basso fabbricato ad un piano fuori terra, dove si colloca il garage (bene n. 2). Presenza di difformità edilizie e oneri condominiali.

I beni n. 1 e bene n. 2 risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

Identificato al Catasto Fabbricati - ##OMISSIS##Categoria A3

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

- **Bene n. 2** - Garage ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T
Il bene individua un garage di non recente edificazione, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel basso fabbricato contraddistinto con la lettera C, elevato ad un piano fuori terra adibito ad autorimesse, con accesso carraio da Via d.r. Peretti Griva (All. 1). Frontalmente al fabbricato residenziale A e sul lato ovest nel basso fabbricato si colloca il garage in oggetto, il sesto a partire dalla Via d.r. Peretti Griva, il garage si affaccia sull'area cortile comune.

I beni n. 1 e bene n. 2 risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

Identificato al catasto Fabbricati - ##OMISSIS##Categoria C6

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

Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato ricerche e analisi. Si è condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale e terreni), tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati, considerazioni in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato dalla scrivente è il così detto comparativo sintetico, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite per gli immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili e da valori riscontrati da indagini diretta.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato del bene, la collocazione, le peculiarità degli oggetti di stima nel suo complesso, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Appartamento in Cuorgnè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T-S1	77,00 mq	600,00 €/mq	€ 43.890,00	100,00%	€ 46.200,00
Bene n. 2 Garage Cuorgnè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 52.700,00

Valore di stima: € 52.700,00

Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento	Tipo	Valore
Onorario presunto per regolarità edilizia (oltre oneri di legge) 7%	%	€ 3.689,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%	%	€ 5.270,00

Valore finale di stima € 43.741,00 arrotondato a € 43.700,00

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

##OMISSIS##, 18 marzo 2025-18 febbraio 2026

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.
Geom. ##OMISSIS##
(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale CF ##OMISSIS##
- 4) Visura catastale CF ##OMISSIS##
- 5) Visure catastali CT
- 6) Planimetria catastale ##OMISSIS##
- 7) Planimetria catastale ##OMISSIS##
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Visure ipotecarie
- 10) Pratiche edilizie
- 11) Regolamento di condominio

12) Spese condominiali

13) Certificato residenza eseguita

14) Contratto di locazione

15) Documentazione fotografica

16) Verbale delle operazioni peritali

17) Ispezione ipotecaria del ##OMISSIS## nn. ##OMISSIS## e annotazione del ##OMISSIS## nn.

##OMISSIS##

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 43.700,00

Bene n. 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 920, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T-S1, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel corpo di fabbricato contraddistinto con la lettera A, elevato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi da Strada Vecchia Valperga e da Via d.r. Peretti Griva, delimitato da recinzioni. L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano rialzato (1 p.f.t.), privo di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, soggiorno, camera, bagno, cucina, piccolo ripostiglio e due balconi posti sul lato nord ed ovest. Al piano seminterrato, si sviluppa il piano cantine. Al piano seminterrato, si sviluppa il piano cantine, a fianco del locale caldaia e sul lato est si individua la cantina in oggetto. Frontalmente al fabbricato A residenziale e sul lato ovest si estende il basso fabbricato ad un piano fuori terra, dove si colloca il garage (bene n. 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2023 (da ritenersi rinnovato per ulteriori quattro anni)		
Note:	Presenza di difformità edilizie e oneri condominiali		

Bene n. 2 - Garage			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 921, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Garage ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel basso fabbricato contraddistinto con la lettera C, elevato ad un piano fuori terra adibito ad autorimesse, con accesso carraio da Via d.r.		

	Peretti Griva. Frontalmente al fabbricato residenziale A e sul lato ovest nel basso fabbricato si colloca il garage in oggetto, il sesto a partire dalla Via d.r. Peretti Griva, il garage si affaccia sull'area cortile comune.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2023 (da ritenersi rinnovato per ulteriori quattro anni)



LOTTO UNICO

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T-S1, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel corpo di fabbricato contraddistinto con la lettera A, elevato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi da Strada Vecchia Valperga e da Via d.r. Peretti Griva, delimitato da recinzioni. L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano rialzato (1 p.f.t.), privo di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, soggiorno, camera, bagno, cucina, piccolo ripostiglio e due balconi posti sul lato nord ed ovest. Al piano seminterrato, si sviluppa il piano cantine, a fianco del locale caldaia e sul lato est si individua la cantina in oggetto. Frontalmente al fabbricato A residenziale e sul lato ovest si estende il basso fabbricato ad un piano fuori terra, dove si colloca il garage (bene n. 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 920, Sub. 2, Categoria A3

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

Presenza difformità edilizia e oneri condominiali.

Destinazione urbanistica: "Aree residenziali urbanisticamente consolidate" Area RC14, da Deliberazione C.C. n. 79 del 20.12.2023 la particella non risulta essere percorsa da incendi.

Stato di occupazione: occupato da terzi con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuornè, ##OMISSIS## in data 04.11.2019 presentata da ##OMISSIS##, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2023 (da ritenersi rinnovato per ulteriori quattro anni), importo del canone annuo € ##OMISSIS## pari a € ##OMISSIS## mensili.

- **Bene n. 2** - Garage ubicato a Cuornè (TO) - STRADA VECCHIA VALPERGA N. 4, piano T
Il bene individua un garage di non recente edificazione, ubicato in stabile condominiale denominato "Condominio ##OMISSIS##" nel basso fabbricato contraddistinto con la lettera C, elevato ad un piano fuori terra adibito ad autorimesse, con accesso carraio da

Via d.r. Peretti Griva (All. 1). Frontalmente al fabbricato residenziale A e sul lato ovest nel basso fabbricato si colloca il garage in oggetto, il sesto a partire dalla Via d.r. Peretti Griva, il garage si affaccia sull'area cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati - ##OMISSIS##Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: "Aree residenziali urbanisticamente consolidate" Area RC14, da Deliberazione C.C. n. 79 del 20.12.2023 la particella non risulta essere percorsa da incendi.

Stato di occupazione: occupato da terzi (stesso contratto del bene n. 1)

Valore base d'asta € 43.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO**Bene n. 1****Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria**

Iscritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Totale: € 120.000,00

Tasso interesse: 6,94%

Durata: 8 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS##

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuorgnè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS## con sede a Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1

di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuornè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Bene n. 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Totale: € 120.000,00

Tasso interesse: 6,94%

Durata: 8 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS## N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS##

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##,

per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuornè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ivrea il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: ##OMISSIS##N° repertorio: ##OMISSIS##

A favore: ##OMISSIS## con sede a Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Note: Grava su Comune di Cuorgnè ##OMISSIS##, ##OMISSIS##

