

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

R.G.E. 195/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lepore Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare
195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

TRASCRIZIONE ATTO PIGNORAMENTO	NOTA n.ri 40102/30253 delli 03/10/2024
LOCALIZZAZIONE e DESTINAZIONE	Comune di LANZO T.SE (TO) - via Umberto I nc. 32 LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

BENI	DATI CATASTALI/QUOTA COLPITA									
	LOTTO UNICO		F.	N.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Quota colpita
1	ALLOGGIO	C.F.	13	77	11	A/3	1	Vani 4	€. 247,90	Piena pr. 1/1

VALORI		
	VALORE DI MASSIMA STIMATO	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€. 28.000,00	€. 20.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDE (VEDASI NOTA 1 SOTTOSTANTE)
Comproprietari non eseguiti	NON SUSSISTENZA
Documentazione ex art. 567 cpc	CORRISPONDE
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	SUSSISTE (VEDASI NOTA 1 SOTTOSTANTE)
Sussistenza di diritti reali, vincoli, oneri	NON SUSSISTONO
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	VEDASI NOTA 2 SOTTOSTANTE
Stato di occupazione	LIBERO

NOTE DELL'ESPERTO

1) L'Esperto riferisce che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio ***omissis***, interveniva il solo sig. ***omissis*** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra ***omissis***. Nella relativa nota di trascrizione e' riportato il solo nominativo del debitore esecutato, sig. ***omissis***, per la quota di proprieta' pari al 100% in regime di comunione legale (ALL. 4). Parimenti per la visura catastale in ordine alla sola quota di proprieta'.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

2) E' parere dell'Esperto che prima di procedere alla presente vendita venga accertato l'iter del pignoramento n.ri 28701/21091 trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 alli 01/08/2012 per il quale non risulta iscritta a ruolo alcuna procedura esecutiva come da dichiarazione della Cancelleria delle EE.II. del Tribunale di Ivrea delli 14/11/2024 (ALL. 15). Dalle visure ipotecarie d'aggiornamento delli 18/06/2025 non si rilevano ANNOTAZIONI in merito alla sua estinzione.

3) VALORE: il piu' probabile valore del compendio ai fini della presente vendita forzosa e' stato determinato dall'Esperto con il "metodo del costo di ricostruzione" poiche' le condizioni oggettive del compendio non hanno riscontrato un mercato immobiliare per beni analoghi.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000.00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

INCARICO

All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Geom. Lepore Angelo, con studio in Corso Massimo D'Azeglio 38, sc. A - 10015 - Ivrea (TO), email lepore.a@alice.it, PEC angelo.lepore@geopec.it, Tel. 0125 641 935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2024 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 Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO (F. 13 N. 77 sub. 11).

Trattasi di appartamento posto al piano primo (2° f.t.) di palazzina residenziale di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto.

L'unita' staggita (con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi), accessibile dal piano cortile attraverso scala interna comune ad unica rampa rettilinea, risulta cosi' composta: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano gia' adibito a bagno privo di sanitari, due balconi. Il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-est e' accessibile anche dal pianerottolo comune con unita' attigua di proprieta' terza. Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi.

L'edificio si palesa di remota edificazione (e comunque antecedente al 1955) ed e' costituente, generalmente, la testata di nord-est di manica di costruzioni anch'esse residenziali avente direzione nord-est/sud-ovest, con affaccio su ampia corte interna comune ad altri fabbricati accessibile dalla via Umberto 1. E' composto da cinque appartamenti ed un'attivita' commerciale (lavanderia a gettoni posta sottostante all'appartamento de quo); privo di ascensore, i livelli sono collegati da scala interna ad uniche rampe rettilinee.

L'alloggio e' allocato al numero civico 36 della via Umberto I, in zona prossima al centro dell'abitato con parcheggi pubblici lungo la stessa via Umberto e le piazze limitrofe; sono presenti nelle vicinanze attivita' commerciali, supermercato, bar, punti di ristoro, ufficio postale, istituti bancari, stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2025.

Custode delle chiavi: Custode I.V.G. Torino

Alla data del sopralluogo delli 12/02/2025 i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. L'unita' staggita presenta difformita' edilizia.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1

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

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

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

L'Esperto riferisce che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore esecutato sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****. Nella relativa nota di trascrizione e' riportato il solo nominativo del debitore esecutato, sig. **** Omissis ****, per la quota di proprietà pari al 100% in regime di comunione legale (ALL. 4).

Dall'"Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio" rilasciato il 04/02/2025 dall'Ufficio di Stato civile del Comune di Lanzo Torinese (TO), si rileva che la debitrice esecutata **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio da **** Omissis **** avvenuto il 01/12/2017 con matrimonio contratto il 14/04/1973 in Torino (ALL. 6).

Dall'"Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio" rilasciato il 22/01/2025 dall'Ufficio di Stato civile della Città di Torino (TO), si rileva che il debitore esecutato **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 04/04/1973 in Torino con **** Omissis **** e che, con provvedimento del Tribunale di Ivrea in data 08/08/2016, n. 2042/2016, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Con sentenza n. 1048 del 01/12/2017 il Tribunale civile e penale di Ivrea dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio con annotazione delli 13/08/2018 (ALL. 6).

Dall'"Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio" rilasciato il 22/01/2025 dall'Ufficio di Stato civile della Città di Torino (TO), si rileva che il debitore esecutato **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 08/06/2019 in Torino con **** Omissis **** in regime patrimoniale di separazione dei beni (ALL. 6).

CONFINI

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dalla lettura dell'ultimo Elaborato Planimetrico agli atti dell'A.E. delli 23/10/2009 (prot. llo TO0727959 - ALL. 3) si riscontrano le seguenti coerenze: - nord-est affaccio su area urbana F. 13 N. 77 sub. 10; - sud-est affaccio su corte comune F. 13 N. 77 sub. 113; - sud-ovest vano scala comune; - nord-ovest affaccio su corte F. 13 N. 73.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento con opere di manutenzione/ristrutturazione sospese	67,40 mq	85,65 mq	1	85,65 mq	2,90 m	1
Balconi	15,50 mq	15,50 mq	0,33	5,12 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le suddette superfici sono state ricavate dal rilievo di massima effettuato dall'Esperto durante il sopralluogo delli 12/02/2025 alla presenza del custode (ALL. 5).

Il calcolo delle superfici convenzionali e' stato eseguito in ottemperanza ai dettami del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e suo dell'allegato C:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;

- le superfici dei balconi, comunicanti direttamente con vani principali, sono conteggiate dall'Esperto nella misura del 33% (per superfici sino a mq. 25,00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/02/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 77, Sub. 5-6 Categoria A3 Cl.1
Dal 11/02/1978 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 77, Sub. 5-6 Categoria A3 Cl.1
Dal 07/08/1998 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 77, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1

L'ultimo titolare catastale (**** Omissis ****) corrisponde a quello reale coincidente con il debitore esecutato. In ordine all'intestazione riportata in visura catastale l'Esperto espone che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****, appunto non intervenuta all'atto. La relativa nota di voltura riporta il solo nominativo del debitore

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

esecutato, sig. **** Omissis ****, per la quota di proprietà pari al 100% (ALL. 1)

La data del 03/10/2024 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'u.i.u. F. 13 N. 77 sub. 11 deriva dalla fusione delle precedenti uu.ii.uu. F. 13 N. 77 sub. 5 et 6 delli 08/04/1998 e come da visura (ALL. 1), rileva la seguente cronistoria catastale:

*** F. 13 N. 77 sub. 5:

30/06/1987 - F. 13 N. 77 sub. 5, via Umberto I n. 12, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. Lire 1.096, partita 1127, dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987;

01/01/1992 - F. 13 N. 77 sub. 5, via Umberto I n. 12, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. Lire 480.000, partita 1127, dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

08/04/1998 - F. 13 N. 77 sub. 5, partita C, dati derivanti da VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 FUSIONE

RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. M00843.1/1998)

*** F. 13 N. 77 sub. 6:

30/06/1987 - F. 13 N. 77 sub. 6, via Umberto I n. 12, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 1, R.C. Lire 228, partita 1127, dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987;

01/01/1992 - F. 13 N. 77 sub. 6, via Umberto I n. 12, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 1, R.C. Lire 110.000, partita 1127, dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

01/01/1994 - F. 13 N. 77 sub. 6, via Umberto I n. 12, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 1, R.C. Lire 95.000, partita 1127, dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

08/04/1998 - F. 13 N. 77 sub. 6, partita C, dati derivanti da VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. M00843.1/1998).

*** F. 13 N. 77 sub. 11:

08/04/1998 - F. 13 N. 77 sub. 11, via Umberto I n. 36, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. Lire 480.000, partita 1126, annotazioni classamento e rendita validati, dati derivanti da VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. M00843.1/1998);

20/08/1998 - F. 13 N. 77 sub. 11, via Umberto I n. 36, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. €. 247,90, Lire 480.000, partita 1126, annotazioni classamento e rendita validati, dati derivanti da VARIAZIONE del 20/08/1998 in atti dal 20/08/1998 SCORPORO EX CENTRALE TERMICA COMUNE (n. C04537.1/1998).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	77	11		A3	1	4	101 mq	247,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

La particella 77 del Foglio 13 del Catasto Fabbricati e' correlata al mappale 77 dello stesso Foglio 13 del Catasto Terreni (Ente Urbano) dalla superficie catastale di mq. 269.

Con richiesta delli 12/01/2025 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' di qua, presentata il 20/08/1998, prot.llo C04537.1/1998, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 2). Con stesso accertamento veniva estratto l'ultimo Elaborato Planimetrico agli atti delli 23/10/2009, prot.llo T00727959, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3).

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo delli 12/02/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale, non si evidenziano fondamentali discordanze planimetriche se non relative all'abbattimento parziale del tramezzo tra l'"ingresso" ed il "bagno" dovuto alle opere di manutenzione/ristrutturazione sospese.

In ordine all'intestazione riportata in visura catastale l'Esperto espone che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****, appunto non intervenuta all'atto. La relativa nota di voltura riporta il solo nominativo del debitore esecutato, sig. **** Omissis ****, per la quota di proprieta' pari al 100% (ALL. 1).

PRECISAZIONI

L'Esperto riferisce che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore esecutato sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****.

Nella relativa nota di trascrizione e' riportato il solo nominativo del debitore esecutato, sig. **** Omissis ****, per la quota di proprieta' pari al 100% in regime di comunione legale (ALL. 4).

Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi.

PATTI

Nulla riferisce l'Esperto.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' immobiliare si palesa attualmente non abitabile, con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi.

Oltre al completamento delle opere sospese (rifacimento bagno, rifacimento impianto di riscaldamento, completamento impianto elettrico, sottofondi e pavimentazioni laddove mancanti), risulta essere abbisognevole di interventi di manutenzione ai soffitti dei vani "cucina" ed attiguo gia' "bagno" che denotano evidenti ed importanti segni di infiltrazione d'acqua dal piano soprastante con presenza di muffe, distaccamento della pitturazione e lesioni all'intonaco (vedi ALL. 11 - foto 19-23-24-25-26-29). Parimenti dicasi del soffitto della "camera" laddove si palesano delle fenditure trasversali nell'intonaco (vedi ALL. 11 - foto 16). Anche le gelosie lignee e le ringhiere dei balconi dovranno essere assoggettate ad interventi di manutenzione (vedasi

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

ALL. 11 - foto 38).

PARTI COMUNI

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Dal rogito di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito notaio **** Omissis **** delli 07/08/1998, rep. 151695/19810 (ALL. 4)), alla pagina 3, dal rigo 7, si legge: "La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto rogito Notaio **** Omissis **** di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, registrato a Lanzo Torinese il 14 luglio 1970 al n. 1056. Salvo quanto precede, la presente vendita viene stipulata a corpo e non a misura con tutti gli annessi e pertinenze, diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato compreso il sottotetto, servitu' attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile in oggetto che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova....".

L'Esperto provvede ad allegare alla presente relazione la nota di trascrizione del rogito Notaio **** Omissis **** di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, trascritto a Torino 2 ai numeri 33610/25441 delli 20/07/1970 (ALL. 7), laddove, alla pagina 10, punto 6°) si legge "Le norme regolanti le servitu' sul cortile comune a sui passaggi comuni e pozzo di acqua viva e di cui all'atto di divisione a rogito **** Omissis **** 24 novembre 1919 saranno pure osservate dagli acquirenti, i quali inoltre avranno, tra loro, in comune il passaggio sito tra i due corpi di fabbricato acquistati."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene e' stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, ne' dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri se non quanto appresso indicato.

Dal rogito di provenienza in capo ai debitori esegutati (rogito notaio **** Omissis **** delli 07/08/1998, rep. 151695/19810 (ALL. 4)), alla pagina 3, dal rigo 7, si legge: "La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto rogito Notaio **** Omissis **** di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, registrato a Lanzo Torinese il 14 luglio 1970 al n. 1056. Salvo quanto precede, la presente vendita viene stipulata a corpo e non a misura con tutti gli annessi e pertinenze, diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato compreso il sottotetto, servitu' attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile in oggetto che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova....".

L'Esperto provvede ad allegare alla presente relazione la trascrizione del rogito Notaio **** Omissis **** di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, trascritto a Torino 2 ai numeri 33610/25441 delli 20/07/1970 (ALL. 7), laddove, alla pagina 10, punto 6°) si legge "Le norme regolanti le servitu' sul cortile comune a sui passaggi comuni e pozzo di acqua viva e di

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

cui all'atto di divisione a rogito **** Omissis **** 24 novembre 1919 saranno pure osservate dagli acquirenti, i quali inoltre avranno, tra loro, in comune il passaggio sito tra i due corpi di fabbricato acquistati."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per migliore comprensione di quanto ut infra, si faccia riferimento alla planimetria redatta dall'Esperto - ALL. 5 - ed alla documentazione fotografica - ALL. 11 -.

L'edificio e' stato edificato in epoca remota e comunque antecedentemente al 1955 verosimilmente con struttura portante in colonne verticali in cemento armato e muratura portante, solai piani con travi ferree (putrelle) con elementi laterizi intermedi e muratura di tamponamento perimetrale in elementi laterizi (si disconosce se con doppio paramento con intercapedine vuota). Il tetto di copertura, dal quale svettano i comignoli e le antenne TV, e' del tipo a padiglione con struttura lignea e manto di copertura con tegole marsigliesi, dotato di gronde e pluviali in lamiera/plastica. Il sottotetto, a nudo tetto. Le facciate esterne sono intonacate e non tinteggiate ad esclusione del solo piano terreno. L'ingresso condominiale al piano terreno e' pavimentato con piastrelle in gres ed i pianerottoli denotano la pavimentazione in battuto di cemento liscio. La scala condominiale e' costituita da rampe uniche.

L'unita' immobiliare oggetto di pignoramento e' allocato al piano primo (secondo f.t.) sul fronte nord-est dell'edificio e risulta essere cosi' composto: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano gia' adibito a bagno, due balconi (il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-ovest e' accessibile anche da pianerottolo comune con l'unita' attigua di proprieta' terza). Alla data del sopralluogo delli 12/02/2025 i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi e mai.

L'appartamento presenta tripla esposizione sui fronti nord-ovest, nord-est e sud-est; rammostra le superfici indicate al paragrafo "Consistenza immobile" e, con altezza interna pari a ml. 3,00 e ml. 2,60 nella zona del soggiorno laddove ribassata, denota le seguenti caratteristiche.

Finiture ed impianti principali laddove presenti compatibilmente alle condizioni di "cantier" ancora da ultimare: - pareti interne intonacate e parzialmente tinteggiate; - rivestimenti: pareti gia' "bagno" e "cucina" con piastrelle ceramiche; - pavimentazioni: soggiorno parzialmente pavimentato con elementi lignei; "cucina" con elementi ceramici; rimanenti porzioni prive di pavimentazione; - portefinestre e finestre esterne: in legno con vetro monolastra; - scuri esterni: gelosie lignee sulle sole portefinestre sui fronti nord-est e sud-est (le finestre sul fronte nord-ovest sono dotate di inferriate); - porta d'ingresso dal vano scala: portoncino in legno tamburato; - porte interne: lignee, a doppio battente con inserti in vetro e cieche (risultano istallate le sole porte della "camera" e della "cucina"; nell'appartamento sono presenti delle porte interne smontate ed addossate alle pareti).

Dotazioni tecnologiche riscontrate: - parziale impianto elettrico sottotraccia con alcune scatole Bticino, serie "magic" ed altra porzione con vecchi interruttori/prese; - impianto di riscaldamento credibilmente autonomo o da realizzare tale da completare (assenza di caldaia, alcuni elementi scaldanti risultano essere distaccati dalle loro posizioni ed ammassati all'interno dell'appartamento) - impianto gas metano presente in facciata all'edificio.

Come gia' esposto al paragrafo "Stato conservativo", l'alloggio risulta essere abbisognevole di interventi di manutenzione ai soffitti dei vani "cucina" ed attiguo gia' "bagno" che denotano evidenti ed importanti segni di infiltrazione d'acqua dal piano soprastante con presenza di muffe, distaccamento della pitturazione e lesioni all'intonaco. Parimenti dicasi del soffitto della "camera" laddove si palesano delle fenditure trasversali nell'intonaco. Anche le gelosie lignee e

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

le ringhiere dei balconi dovranno essere assoggettate ad interventi di manutenzione.

L'Esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

Nulla si rileva nei titoli e note di trascrizione in merito all'impiego dell'area cortiliva per il parcheggio delle auto, comunque presenti durante il sopralluogo delli 12/02/2025.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12/02/2025 il bene risulta libero da persone con presenza di mobilia smontata ed ammassata unitamente a scatoloni pieni, elementi radianti in ghisa ed alluminio disinstallati ed addossati ai muri, scatoloni, materiale vario edile e di decorazione, porte interne smontate comprensive di falsi telai, cavi elettrici di cantiere, elementi sanitari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1970 al 10/02/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GRANAGLIA dott. Andrea	03/07/1970	11314	6041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	20/07/1970	33610	25441
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Lanzo Torinese	14/07/1970	1056			
Dal 11/02/1978 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GRANAGLIA dott. Andrea	11/02/1978	24043	10890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/02/1978	4512	3964
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/08/1998 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BERTANI dott. Paolo	07/08/1998	151695	19810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	13/08/1998	28551	20640
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Torino atti pubblici	26/08/1998	23862	serie 1V		

La data del 03/10/2024 riportata nel soprastante elenco e' corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dal rogito notaio **** Omissis **** delli 07/08/1998, rep. 151695/19810 (titolo di provenienza in capo ai debitori esecutati) e' riportato che il debitore esecutato **** Omissis **** acquista la piena proprieta' per la quota intera dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni, senza l'intervento del coniuge **** Omissis ****, altra debitrice esecutata nella presente procedura(ALL. 4).

La relativa nota di trascrizione n.ri 28551/20640 delli 13/08/1998, nel quadro C e' indicato il "favore" al debitore esecutato **** Omissis **** per la quota 1/1 della proprieta', in regime di comunione legale (ALL. 9).

Nel rogito ut supra delli 07/08/1998, l'unita' de qua e' descritta nel seguente modo: "al piano primo (2° fuori terra) alloggio composto di soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi".

Si allega copia delle trascrizioni del rogito delli 03/07/1970 (ALL. 7) e del rogito delli 11/02/1978 (ALL. 8) laddove sono indicate le uu.ii.uu. F. 13 N. 77 subb. 5-6 originarie di poi variate nell'attuale u.i.u. staggita F. 13 N. 77 sub. 11.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 13/08/1998
Reg. gen. 28555 - Reg. part. 5185
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: notaio BERTANI dott. Paolo
Data: 07/08/1998
N° repertorio: 151699
Note: Dalla nota di iscrizione, alla Sezione C, si riscontra che la sig.ra **** Omissis **** risulta essere indicata quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 per il diritto di proprieta'.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 28/06/2018
Reg. gen. 26721 - Reg. part. 4662
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 54.227,98

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Rogante: notaio BERTANI dott. Paolo

Data: 07/08/1998

N° repertorio: 151699

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 15/01/2020

Reg. gen. 1389 - Reg. part. 204

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.000,00

Rogante: Tribunale ordinario di Torino

Data: 19/07/2019

N° repertorio: 6996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 01/08/2012

Reg. gen. 21091 - Reg. part. 28701

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare trascritto presso Torino 2 ai n.ri 28701/21091 delli 01/08/2012, inerente la procedura esecutiva presso il Tribunale di Torino, NON E' CANCELLABILE CON LA PRESENTE PROCEDURA RIMETTENDO LA DECISIONE IN MERITO ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE. E' parere dell'Esperto che prima di procedere alla presente vendita venga accertato l'iter del pignoramento ut supra per il quale non si rilevano ANNOTAZIONI in merito alla sua estinzione.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 03/10/2024

Reg. gen. 40102 - Reg. part. 30253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si allega l'aggiornamento delle formalità all'17/06/2025 (ALL. 10).

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità riscontrate, ammonta, indicativamente, ad euro 658,00 (arr.to ad €. 700) circa, di cui: €. 294,00 per la trascrizione del pignoramento delli 03/10/2024; €. 70,00 per le iscrizioni delle ipoteche volontarie; €. 294,00 per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale (costo ipotizzato soggetto a variazione in base all'importo di aggiudicazione). Conteggio esatto verrà effettuato dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione e variabile in funzione al prezzo di aggiudicazione per quanto concerne l'ipoteca giudiziale (0,5% del prezzo di aggiudicazione + €. 94,00 con un

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

minimo di €. 200,00). La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti l'elaborazione delle relative note di cancellazione.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

NOTA BENE - TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO NON CANCELLABILE CON LA PRESENTE PROCEDURA, RIMETTENDO LA DECISIONE IN MERITO ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE (Conservatoria Torino 2, nri 28701/21091 delli 01/08/2012).

Per il pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 ai n.ri 28701/21091 delli 01/08/2012, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Ivrea ha rilasciato la dichiarazione delli 14/11/2024 dalla quale si riscontra che per il suddetto pignoramento non risulta iscritta a ruolo alcuna procedura esecutiva (ALL. 15). E' parere dell'Esperto che prima di procedere alla presente vendita venga accertato l'iter del suddetto pignoramento

per il quale non si rilevano ANNOTAZIONI in merito alla sua estinzione nelle visure ipotecarie d'aggiornamento delli 18/06/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio staggito ricade in Area Ra - Centro Storico normato dall'art. 22/5 delle NTA. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Lanzo Torinese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie, lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti il 28/02/2025 presso l'archivio comunale fornendo, per le ricerche del caso, i dati catastali e la cronistoria delle ditte proprietarie succedutesi nel tempo a decorrere dai proprietari fin dal 02/07/1970 sino ai debitori eseguiti (si e' fatto impiego dei dati riscontrati nelle trascrizioni degli atti) - (ALL. 13).

A seguito di solleciti mezzo PEC delli 09/04/2025 et 06/05/2025, con mail delli 10/05/2025, l'Ufficio Settore Territorio rispondeva che presso l'archivio risultavano essere esistenti solamente due incartamenti edilizi e, precisamente, il Nulla Osta n. 68/55 per la realizzazione di nuovo bagno (specificando che e' non era comprensibile a quale piano fosse riferito l'intervento - NDR: visionato l'incartamento e' credibile ipotizzare che trattasi di appartamento al piano secondo) ed il Nulla Osta n. 325/73 per la costruzione di un balcone al piano primo nell'alloggio de quo. A seguito di disamina degli stessi, l'Esperto riferisce quanto segue.

Agli atti comunali, l'Ufficio Tecnico non ha reperito alcun incartamento inerente la costruzione dell'edificio (apparentemente avvenuta in epoca remota e comunque antecedente al 1955) e pratiche inerenti interessanti l'appartamento pignorato ad esclusione di:

Nulla Osta n. 325/73 delli 18/02/1973 per "costruzione di un balcone". Richiedenti: ****

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Omissis **** in qualita' di proprietari del fabbricato in Condominio ubicato in via Umberto I n. 36, mappa F. 13 N. 77-485 (ALL. 16).

Nell'atto di provenienza in capo ai debitori eseguiti delli 07/08/1998 viene riportato che trattasi di edificio la cui costruzione e' avvenuta "ante 1967".

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unico incartamento edilizio agli atti del Comune di Lanzo Torinese corrispondente al Nulla Osta n. 325/1973 messo a disposizione dello scrivente (ALL. 16).

Detto incartamento e' inerente l'edificazione della balconata sul prospetto nord-est dell'alloggio pignorato; nell'elaborato grafico a firma del geom. **** Omissis **** del 19/12/1973, alla "PIANTA DEL PIANO PRIMO", e' rappresentato l'appartamento staggito composto da quattro vani comunicanti tra gli stessi senza alcun disimpegno e con porta d'ingresso laddove ad oggi, con affaccio sul pianerottolo, sono allocati i contatori dell'energia elettrica (lato sud-est verso corte interna).

Per quanto riscontrato in loco dall'Esperto, si evidenziano le seguenti dissomiglianze rispetto al suddetto incartamento progettuale:

a) rimodulazione degli spazi interni con creazione di unico vano "ingresso/soggiorno", "camera", "bagno", "cucina"; b) spostamento della porta d'ingresso con traslazione sulla parete avente affaccio sulla scala interna condominiale; c) realizzazione della balconata con profondita' di ca. cm. 90 in luogo dei previsti ml. 1,10.

E' verosimile ipotizzare che detti interventi siano stati effettuati anticipatamente rispetto al rogito d'acquisto da parte dei debitori eseguiti delli 07/08/1998 poiche' la suddetta consistenza rilevata e' rappresentata nella planimetria catastale delli 20/08/1998 e precedente delli 08/04/1998.

La rimodulazione dei vani, come ad oggi esistente, rispetta l'art. 5 del D.M. Sanita' 05/07/1977 in ordine all'esistenza del rapporto minimo di 1/8 tra la superficie pavimentata dei vani e la superficie finestrata apribile.

Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potra' aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico (anche in ordine alle nuove disposizioni introdotte al T.U. dell'Edilizia dal D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 (cd. "decreto Salvacasa") e relative tabelle per le oblazioni), si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal piu' probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificabile cautelativamente in €. 4.500 per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali per pratica edilizia/strutturale in sanatoria.

Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non ivi indicate potranno ritenersi gia' ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti").

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Certificazione energetica e dichiarazione di conformita' impianti.

A seguito di accertamento eseguito presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE), l'Esperto riferisce che l'unita' staggita risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Lo scrivente non e' in grado di riferire se l'immobile sia dotato di dichiarazione di conformita' dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si e' a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come riferito dal Custode, l'edificio condominiale risulterebbe privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito. Per quanto sopra l'Esperto non e' in grado di riferire di eventuali pendenze a carico dell'uiu staggita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la composizione del compendio, si procedera' alla formazione di UNICO LOTTO che verra' posto in vendita a corpo e non a misura, in base alle risultanze catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitu' attive e passive sino ad oggi praticate. La vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita' ne' potra' essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennita' o riduzione del prezzo, essendosi di cio' tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziche' sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Sara' onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni profilo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1 APPARTAMENTO (F. 13 N. 77 sub. 11). Trattasi di appartamento posto al piano primo (2° f.t.) di palazzina residenziale di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto. L'unita' staggita (con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi), accessibile dal piano cortile attraverso scala interna comune ad unica rampa rettilinea, risulta cosi' composta: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano gia' adibito a bagno privo di sanitari, due balconi. Il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-est e' accessibile anche dal pianerottolo comune con unita' attigua di proprieta' terza. Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. L'edificio si palesa di remota edificazione (e comunque antecedente al 1955) ed e' costituente, generalmente, la testata di nord-est di manica di costruzioni anch'esse

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

residenziali avente direzione nord-est/sud-ovest, con affaccio su ampia corte interna comune ad altri fabbricati accessibile dalla via Umberto 1. E' composto da cinque appartamenti ed un'attività commerciale (lavanderia a gettoni posta sottostante all'appartamento de quo); privo di ascensore, i livelli sono collegati da scala interna ad uniche rampe rettilinee. L'alloggio e' allocato al numero civico 36 della via Umberto I, in zona prossima al centro dell'abitato con parcheggi pubblici lungo la stessa via Umberto e le piazze limitrofe; sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, supermercato, bar, punti di ristoro, ufficio postale, istituti bancari, stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 77, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Stante le condizioni oggettive del bene pignorato che si presenta con opere di manutenzione/ristrutturazione sospese, l'Esperto, al fine di determinare il piu' probabile valore di mercato del compendio staggito, ritiene di applicare il metodo di stima del costo (Coast Approach), escludendo il metodo di stima del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) e del metodo del reddito non avendo riscontrato in zona un segmento immobiliare per beni simili all'oggetto stante, appunto, le condizioni attuali del bene.

Il Coast Approach e' una metodologia di stima che mira ad individuare il valore di un immobile mediante la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione eventualmente deprezzato per la vetusta' e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è incline a pagare per un immobile una quantità di danaro maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale. Per cui il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione ut supra, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile de quo, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze e nelle stesse condizioni, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach). Parimenti dicasi per il confronto con il metodo del reddito.

Per la determinazione del costo di costruzione, l'Esperto ha fatto impiego dei dati forniti dal CRESME (Centro di ricerche economiche, sociologiche e di mercato per le costruzioni (1)) per il comune di Lanzo Torinese che determina per la specifica tipologia un costo di €. 1.297,13 al mq., arrotondato ad €. 1.300,00 al mq. (ALL. 12).

Viene utilizzato il metodo estimativo del Coast Approach con applicazione del suddetto costo di €. 1.300/mq, con l'assunzione che la determinazione del costo per le spese tecniche, degli oneri comunali, del valore dell'area e dell'utile del promotore sono riferite proporzionalmente all'unità staggita su di un totale di 6 unità e che per il deprezzamento si e' fatto uso di quello lineare (ALL. 13).

Dalla suddetta tecnica estimativa scaturisce il piu' probabile valore di mercato dell'appartamento de quo - ai fini della vendita forzata ed al lordo delle decurtazioni - determinato in €. 27.961,86 arr.to ad €. 28.000,00.

(1) Nota (descrizione dal sito Cresme): "Cresme fornisce al settore privato e alle

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale."

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1	90,77 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
Valore di stima:					€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario pari al 10%	2800,00	€
Sanatoria edilizia	4500,00	€
Cancellazione formalità	700,00	€

Valore finale di stima: € 20.000,00

Stante le condizioni oggettive del bene pignorato che si presenta con opere di manutenzione/ristrutturazione iniziate, sospese e mai terminate, l'Esperto, al fine di determinare il piu' probabile valore di mercato del compendio staggito, ritiene di applicare il metodo di stima del costo (Coast Approach), escludendo il metodo di stima del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) e del metodo del reddito non avendo riscontrato in zona un segmento immobiliare per beni simili all'oggetto (ALL. 12-13).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTA BENE 1 - RASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO NON CANCELLABILE CON LA PRESENTE PROCEDURA, RIMETTENDO LA DECISIONE IN MERITO ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE (Conservatoria Torino 2, nri 28701/21091 delli 01/08/2012).

Per il pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 ai n.ri 28701/21091 delli 01/08/2012, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Ivrea ha rilasciato la dichiarazione delli 14/11/2024 dalla quale si riscontra che per il suddetto pignoramento non risulta iscritta a ruolo alcuna procedura esecutiva (ALL. 15). E' parere dell'Esperto che prima di procedere alla presente vendita venga accertato l'iter del suddetto pignoramento

per il quale non si rilevano ANNOTAZIONI in merito alla sua estinzione nelle visure ipotecarie d'aggiornamento delli 18/06/2025.

NOTA BENE 2 - Al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore esecutato sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****.

Nella relativa nota di trascrizione e' riportato il solo nominativo del debitore esecutato, sig. ****

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Omissis ***, per la quota di proprietà pari al 100% in regime di comunione legale (ALL. 4).
Parimenti dicasi per la visura catastale dove è riportata la sola quota dell'intera piena proprietà
pari ad 1/1. (ALL. 1).

NOTA BENE 3 - Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di
manutenzione/ristrutturazione sospesi.

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.

Ivrea, li 20/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lepore Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - rogito provenienza delli 07/08/1998
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - rilievo di massima effettuato dall'Esperto
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - certificati di stato civile
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - nota trascrizione rogito delli 03/07/1970
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - nota trascrizione rogito delli 11/02/1978
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - nota trascrizione 28551/20640 delli 13/08/1998
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - elenco formalità aggiornato alli 17/06/2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - prospetto valutazione, dati CRESME
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 - istanza accesso atti UT Lanzo T.se con cronistoria dati proprietà
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 - estratto mappa C.T., estratto Google Maps
- ✓ Altri allegati - ALL. 15 - dichiarazione del 14/11/2024 della Cancelleria Esecuzioni
Imm.ri Tribunale di Ivrea
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 - pratica edilizia Nulla Osta n. 325/73
- ✓ Altri allegati - ALL. 17 - perizia versione privacy

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1 APPARTAMENTO (F. 13 N. 77 sub. 11). Trattasi di appartamento posto al piano primo (2° f.t.) di palazzina residenziale di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto. L'unita' staggita (con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi), accessibile dal piano cortile attraverso scala interna comune ad unica rampa rettilinea, risulta cosi' composta: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano gia' adibito a bagno privo di sanitari, due balconi. Il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-est e' accessibile anche dal pianerottolo comune con unita' attigua di proprieta' terza. Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. L'edificio si palesa di remota edificazione (e comunque antecedente al 1955) ed e' costituente, generalmente, la testata di nord-est di manica di costruzioni anch'esse residenziali avente direzione nord-est/sud-ovest, con affaccio su ampia corte interna comune ad altri fabbricati accessibile dalla via Umberto 1. E' composto da cinque appartamenti ed un'attivita' commerciale (lavanderia a gettoni posta sottostante all'appartamento de quo); privo di ascensore, i livelli sono collegati da scala interna ad uniche rampe rettilinee. L'alloggio e' allocato al numero civico 36 della via Umberto I, in zona prossima al centro dell'abitato con parcheggi pubblici lungo la stessa via Umberto e le piazze limitrofe; sono presenti nelle vicinanze attivita' commerciali, supermercato, bar, punti di ristoro, ufficio postale, istituti bancari, stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 77, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio staggitto ricade in Area Ra - Centro Storico normato dall'art. 22/5 delle NTA. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Lanzo Torinese.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 77, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	90,77 mq
Stato conservativo:	L'unita' immobiliare si palesa attualmente non abitabile, con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. Oltre al completamento delle opere sospese (rifacimento bagno, rifacimento impianto di riscaldamento, completamento impianto elettrico, sottofondi e pavimentazioni laddove mancanti), risulta essere abbisognevole di interventi di manutenzione ai soffitti dei vani "cucina" ed attiguo già "bagno" che denotano evidenti ed importanti segni di infiltrazione d'acqua dal piano soprastante con presenza di muffe, distaccamento della pitturazione e lesioni all'intonaco (vedi ALL. 11 - foto 19-23-24-25-26-29). Parimenti dicasi del soffitto della "camera" laddove si palesano delle fenditure trasversali nell'intonaco (vedi ALL. 11 - foto 16). Anche le gelosie lignee e le ringhiere dei balconi dovranno essere assoggettate ad interventi di manutenzione (vedasi ALL. 11 - foto 38).		
Descrizione:	APPARTAMENTO (F. 13 N. 77 sub. 11). Trattasi di appartamento posto al piano primo (2° ft.) di palazzina residenziale di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto. L'unita' staggiata (con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi), accessibile dal piano cortile attraverso scala interna comune ad unica rampa rettilinea, risulta così composta: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano già adibito a bagno privo di sanitari, due balconi. Il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-est e' accessibile anche dal pianerottolo comune con unita' attigua di proprietà terza. Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. L'edificio si palesa di remota edificazione (e comunque antecedente al 1955) ed e' costituente, generalmente, la testata di nord-est di manica di costruzioni anch'esse residenziali avente direzione nord-est/sud-ovest, con affaccio su ampia corte interna comune ad altri fabbricati accessibile dalla via Umberto I. E' composto da cinque appartamenti ed un'attivitá commerciale (lavanderia a gettoni posta sottostante all'appartamento de quo); privo di ascensore, i livelli sono collegati da scala interna ad uniche rampe rettilinee. L'alloggio e' allocato al numero civico 36 della via Umberto I, in zona prossima al centro dell'abitato con parcheggi pubblici lungo la stessa via Umberto e le piazze limitrofe; sono presenti nelle vicinanze attivita' commerciali, supermercato, bar, punti di ristoro, ufficio postale, istituti bancari, stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 13/08/1998
Reg. gen. 28555 - Reg. part. 5185
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: notaio BERTANI dott. Paolo
Data: 07/08/1998
N° repertorio: 151699
Note: Dalla nota di iscrizione, alla Sezione C, si riscontra che la sig.ra **** Omissis **** risulta essere indicata quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 28/06/2018
Reg. gen. 26721 - Reg. part. 4662
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 54.227,98
Rogante: notaio BERTANI dott. Paolo
Data: 07/08/1998
N° repertorio: 151699
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 15/01/2020
Reg. gen. 1389 - Reg. part. 204
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.000,00
Rogante: Tribunale ordinario di Torino
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 6996

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125 - 641935 - cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it - PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 01/08/2012

Reg. gen. 21091 - Reg. part. 28701

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare trascritto presso Torino 2 ai n.ri 28701/21091 delli 01/08/2012, inerente la procedura esecutiva presso il Tribunale di Torino, NON E' CANCELLABILE CON LA PRESENTE PROCEDURA RIMETTENDO LA DECISIONE IN MERITO ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE. E' parere dell'Esperto che prima di procedere alla presente vendita venga accertato l'iter del pignoramento ut supra per il quale non si rilevano ANNOTAZIONI in merito alla sua estinzione.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 03/10/2024

Reg. gen. 40102 - Reg. part. 30253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****