

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. AUGUSTO SALUSTRI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 21/02/2025 ore 09.45

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 202/2024

PROMOSSA DALLA

XXXXXXXXXX e, per essa, quale mandataria

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxx

e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxx

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXX di xxxxxxxx

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL SIG.

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Nata a xxxx (xx) il xxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2

residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx

(Debitore Esecutato)

CONTRO

La xxxxx xxxxx xxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

"XXXX XXXXX XXXX"

Rappresenta dall'Avv. xxxx con studio in xxxx

Nata a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2

Deduta in xxxxxxxx in data del xxxxxxxxxxxx

(Debitrice Esecutata)

SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale	4
Sintesi accertamenti	5
Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	7
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, piano 2.....	7
Bene N° 2 – autorimessa ubicata a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, piano T.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, piano 2.....	8
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, piano t.....	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,	9
Bene N° 2 – AUTORIMESSA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	9
Confini	10
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,	10
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F;	10
Consistenza	11
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,	11
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 – Appartamento E VANO CANTINA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	12
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 – Appartamento E VANO CANTINA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	13
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 – Appartamento E VANO CANTINA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	14
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,	14
Parti Comuni e regolamento di condominio.....	15
Bene N° 1 – Appartamento E VANO CANTINA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	15
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	15

Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 – Appartamento E VANO CANTINA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	23
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	24
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	25
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F,.....	26
Bene N° 2 – autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	27
Bene N° 2 – AUTORIMESSA ubicata a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	31
Bene N° 2 – AUTORIMESSA ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.720,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	40
Bene N° 2 – AUTORIMESSA ubicata a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F.....	41



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA IN DATA DEL 04/04/2008 AI N.RI R.G. N. 3199 - R.P. N. 452 (Cfr. ALLEGATO 16);

IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA IN DATA DEL 10/05/2019 AI N.RI R.G. N. 3714 - R.P. N. 403 (Cfr. ALLEGATO 17);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA IN DATA DEL 08/10/2024 AI N.RI R.G. N. 7770 - R.P. N. 6445 (Cfr. ALLEGATO 18);

Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di IVREA (TO) Nel Quartiere San Giovanni, Viale Biella n. 1/F
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)	1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 61, Particella 517, Sub. 4</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/3 di classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 82 mq., Rendita Euro 284,05, Piano 2); 2) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 61, Particella 517, Sub. 27</u> (Cfr. allegato 5) (Cat. C/6 di classe 3, Consistenza 15 mq., Sup. Catastale Totale 17 mq., Rendita Euro 73,60, Piano T);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<u>LOTTO UNICO - così composto:</u> a) <u>appartamento</u> sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo <u>vano cantina</u> pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14"; l'appartamento meglio distinto con il n.ro "53" (cinquantatrè) nella planimetria del piano Secondo (3° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio; il vano cantina è distinto con il n.ro "49"; b) <u>autorimessa</u> sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47" (quarantasette) nella planimetria del piano terra allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. <u>Euro 74.135,00</u> per la quota di 1/1 di proprietà
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 66.720,00</u> per 1/1 di proprietà

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente le due unità immobiliare oggetto di perizia, risultavano libere e prive di occupanti e nelle disponibilità dall'odierno debitore esecutato. Si fa presente che, all'interno delle predette u.i. oggetto di perizia, vi sono presenti vari mobili, il divano, un letto, e altro materiale di vario genere.</i>

NOTE DEL CTU

Si è rilevato che, nella visura catastale relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia (Cfr. allegato 3), manca la sigla T, dove è ubicato il relativo vano cantina pertinenziale.



INCARICO



All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto XXXX XXXXX XXXXX, con studio in xxxxxxxx - xxxxxxxxxx (xxx), e-mail PEC stefano.croveri@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F;
- **Bene N° 2** - Autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.) ubicata nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F;



DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F, PIANO 2

Trattasi di appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", meglio distinto con il n.ro "53" (cinquantatrè) nella planimetria del piano Secondo (3° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F, PIANO T

Trattasi di autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47" (quarantasette) nella planimetria del piano terra allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14";
- **Bene N° 2** - Autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F, PIANO 2

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

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti debitori eseguiti:

- XXXXXX XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2)
nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxx
- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/2)
nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxx

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXX XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2), deceduta;

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxx
-a (Proprietà 1/2)
nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale:
xxxxxxxxxxxxxx

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

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2), deceduta;

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Appartamento al piano Secondo (3° f.t.) e relativo vano cantina sito a piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", meglio distino con il n.ro "53" (cinquantatrè) nella planimetria del piano Secondo (3° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio, composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: pianerottolo, il cortile comune, il vano scala e altro alloggio del piano contraddistinto con il n.ro "50" (cinquanta);

al piano Terra, vi è il vano cantina pertinenziale, meglio contraddistinto con il n.ro "49" (quarantanove) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: corridoio di accesso a due lati e, altro vano cantina.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F;

Autorimessa sita al piano Terra (1° f.t.), ubicata nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47" (quarantasette) nella planimetria del piano terra allegata al Regolamento di Condominio, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: area di manovra, il vano scala, l'autorimessa contraddistinta con il n.ro "48" e, la cantina contraddistinta con il n.ro "42".

CONSISTENZA**BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,41 mq	80,30 mq	1	80,30 mq.		2
Balcone scoperto	3,70 mq	3,75 mq.	0,25	0,93 mq.		2
Cantina	3,70 mq	3,85 mq	0,20	0,77 mq.		T
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq.	2,60 mt.	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq.		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (TO) al **Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per costituzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4, Z.C. 2, Partita 5894;
- per classamento automatico del 26/11/1986 in atti dal 06/09/1990 (n. 314/7A/1986), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 1.276;
- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 660.000;
- per variazione del quadro tariffario 01/01/1994, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 550.000 pari ad Euro 284,05;
- per inserimento del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva Superficie Catastale Totale 82 mq., Totale escluse aree scoperte: 81 mq., Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Viale Biella n. N-S, Piano 2, intestata al (Sig. "XXXXX XXXX" nato a xxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e, alla Sig.ra "XXXXXX XXXX XXXX" nata a xxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxx).

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (TO) al **Fg. 61, P.lla 517, Sub. 27** (Cfr. allegato 5) risulta come segue:

- per costituzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 27, Z.C. 2, Partita 5894;
- per classamento automatico del 26/11/1986 in atti dal 06/09/1990 (n. 314/7A/1986), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 27, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., Rendita Lire 162;
- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 27, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., Rendita Lire 174.000;
- per variazione del quadro tariffario 01/01/1994, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 61, P.lla 517, Sub. 27, Partita 1004120, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., Rendita Lire 142.500 pari ad Euro 73,60;
- per inserimento del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva Superficie Catastale Totale 17 mq., Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., Viale Biella n. N-S, Piano T, intestata al (Sig. "XXXXXX XXXXXX" nato a xxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxx e, alla Sig.ra "XXXXX XXXXX XXX" nata a xxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx)

DATI CATASTALI**BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	517	4	2	A/3	2	5,5 vani	82 mq.	284,05 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e precisamente:

Nel vano ingresso, si è riscontrato che è stato demolito un piccolo tramezzo ed è stata tolta porta, tra il vano ingresso e il soggiorno.

Tali predette opere, sono sanabili, presentando una CILA in Sanatoria, il cui costo ed onere sarà a cura ed onere del futuro aggiudicatario e, precisamente: € 1.000,00 per la sanzione da pagare al Comune; € 165,00 per i diritti di segreteria comunali, oltre ai diritti del tecnico per la redazione della pratica catastale e comunale, il cui costo è stimato in circa € 1.000,00; successivamente, si dovrà presentare una variazione catastale con procedura Docfa, il cui costo è pari a circa € 350,00; a parte, vi saranno da pagare i relativi diritti catastali per un totale pari ad € 50,00 (esclusa sempre l'I.V.A. 22% e contributo CIPAG 5%), **per un Totale di circa Euro 2.565,00.**

Da verifiche effettuate, dalla visura catastale agli atti, non risulta essere inserita la sigla "T" che, indica il piano Terreno, dove è ubicato il relativo vano cantina pertinenziale e, che si potrà mettere a posto durante la variazione catastale.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	517	27	2	C/6	3	15 mq.	17 mq.	73,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, sussiste corrispondenza catastale e, non si sono rilevate eventuali irregolarità edilizie.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Sulle unità immobiliari oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Agostino Reviglione in data del 13 marzo 1990, Rep. N. 5105, registrato a Torino il 30/03/1990 al n. 13563 (Cfr. allegato 14), (*Regolamento di Condominio prodotto in copia dall'Amm.re di Condominio*).

Si precisa che, il prezzo pattuito nell'Atto di Compravendita del 28/02/2002 a rogito Notaio Dr. Aldo PRESBITERO, Rep. N. 14736 (Cfr. allegato 9), era stato determinato applicando esattamente i criteri disposti nell'articolo 1 dell'Atto di sostituzione di Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Dr. Mercurio Paolo DRAGONETTI del 01/03/2001, Rep. N. 56.476 (Cfr. allegato 11).

A mero titolo, si riporta stralcio della suddetta convenzione allegata e, precisamente l'Art. 3 (durata della Convenzione): La durata di validità della presente convenzione è fissata, ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. A), in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data della citata convenzione del 6 dicembre 1982 e, pertanto l'efficacia delle presenti disposizioni avrà termine il giorno 06 dicembre 2012 (Cfr. allegato 11).

PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Sulle unità immobiliari oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Agostino Reviglione in data del 13 marzo 1990, Rep. N. 5105, registrato a Torino il 30/03/1990 al n. 13563 (Cfr. allegato 14), (Regolamento di Condominio prodotto in copia dall'Amm.re di Condominio).

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, il suddetto Regolamento di Condominio di cui allegato alla presente (Cfr. allegato 14) rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

Tutte le parti comuni tra i due lotti (Lotto 14 e Lotto 15) sono da considerarsi in comproprietà indivisibile ed inalienabile tra di essi.

Comuni tra i due lotti (Lotto 14 e Lotto 15) sono parte di tubazione di adduzione dell'acquedotto, parte della fognatura, il viale carrabile sito sul terreno di proprietà del "Lotto 15" sino al punto in cui è necessario per poter accedere al "lotto 14", gli eventuali parcheggi e gioco bimbi (attualmente in progetto) con relativi vialetti e ogni altra parte che nel proseguo della vita condominiale si rivelerà comune tra i due fabbricati.

Tutte le spese effettuate per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti in oggetto e della cabina ENEL a seguito citata saranno da suddividere tra i due lotti nelle seguenti proporzioni: Lotto 14: 25%; Lotto 15: 75%.

Articolo 5 - CABINA ENEL:

La Cabina ENEL, adiacente la sala comune del "lotto 14" è in comproprietà tra i lotti 14 e 15, (comprese quindi le parti che eventualmente saranno edificate a completamento del "lotto 14"), ma concessa in uso all'ENEL fino a che tale Società vorrà mantenerne l'esercizio.

La manutenzione delle murature della cabina è a carico dei lotti con le quote stabilite al precedente articolo e la suddivisione delle spese tra i Condomini verrà effettuata in base ai millesimi della tabella "A" di ciascun edificio.

Articolo IV – Parti, cose, impianti di proprietà e uso comune tra i proprietari di alloggi;

Sono oggetto di proprietà ed uso comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i Condomini proprietari di alloggi (con esclusione quindi dei box auto) nelle proporzioni stabilite della Tabella "A":

- a) Il giardino condominiale;
- b) Il porticato a livello del piano terreno;
- c) I corridoi per l'accesso alle cantine;
- d) L'impianto di acquedotto per la distribuzione dell'acqua potabile, della presa dell'acquedotto comunale fino al punto estremo a valle dell'ultima colonna montante, nonché tutte le tubazioni verticali e relativi accessori, mentre la diramazione alle singole unità immobiliari, unitamente alle tubazioni, sifone e raccordi che trovansi nell'interno delle unità stesse sono di proprietà dei rispettivi lotti di appartenenza (ove l'impianto sia soggetto di utilizzazione separata, le spese di manutenzione saranno a carico solamente di coloro che lo possono utilizzare);
- e) La rete di fognatura nera con i relativi manufatti (ove l'impianto sia soggetto ad utilizzazione separata, le spese di manutenzione saranno a carico solamente di coloro che lo possono utilizzare);

- f) L'impianto di antenna centralizzata per la ricezione dei programmi televisivi (in funzione degli allacciamenti e considerando un allacciamento per ogni singola unità immobiliare).

Sono altresì di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile fra i proprietari degli alloggi tutte quelle parti che servono all'uso comune e che eventualmente fossero state omesse nel presente articolo.

Si ricorda che le murature interne agli alloggi sono di proprietà dei singoli condomini e che quelle di divisione tra unità immobiliari contigue sono di proprietà comune tra le unità stesse.

Articolo V – Parti, cose, impianti di proprietà e uso comune tra i soli proprietari dei box auto;

Sono oggetto di proprietà ed uso comune, indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di box auto, nella misura stabilita per ognuno di essi dai millesimi di cui alla Tabella "A":

- I passaggi carrai per l'accesso ai singoli box auto, relativamente al solo manto di copertura; qualora tali passaggi siano anche pedonali le spese relative verranno ugualmente addebitate ai soli proprietari di box auto;
- L'eventuale cancello di ingresso ai passaggi carrai sito sul confine della proprietà e il portone di ingresso alla corsia di manovra.

Sono altresì di proprietà comune quelle parti necessarie all'uso comune che eventualmente fossero state omesse nel presente articolo.

Articolo VI – Parti, cose, impianti, di proprietà dei condomini di ciascun corpo di fabbrica:

Sono oggetto di proprietà ed uso comune, indivisibile ed inalienabile a favore dei condomini di ciascun corpo di fabbrica (compresi i box situati sotto questi se non diversamente specificato) nelle proporzioni stabilite dalla Tabella "A":

- La struttura portante del corpo di fabbrica, dalle fondamenta al tetto compresi;
- La copertura del tetto, comunque questa sia realizzata;
- Le gronde e i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- I muri perimetrali con tutte le opere decorative delle facciate, i rivestimenti, le ringhiere e i parapetti dei balconi (dei quali è escluso il piano di calpestio e l'intonaco della parte sottostante, in quanto di proprietà dei singoli Condomini).

Sono altresì di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di alloggi e di locali sottotetto di ogni scala tutte quelle parti che servono all'uso comune e che eventualmente fossero state omesse nel presente articolo.

Articolo VII – Parti, cose, impianti, ad uso dei proprietari di alloggi di ogni singola scala:

Sono di proprietà ed uso comune, indivisibile ed inalienabile a favore dei condomini proprietari di alloggi di ogni singola scala nelle proporzioni stabilite dalla Tabella "B":

- La scala per l'accesso ai piani, comprese le ringhiere, i muri e i rivestimenti, l'atrio di accesso con tutto ciò che vi è situato e non diversamente specificato;

- La pavimentazione del passaggio pedonale che conduce all'atrio di accesso alla scala;
- L'impianto elettrico di illuminazione della scala e della parte di piano terreno collegato;
- Le cassette per la consegna della corrispondenza;
- L'impianto di citofoni del quadro dei campanelli situato al piano terreno sino al collegamento con gli apparecchi posti all'interno delle singole unità immobiliari stesse, le spese per detto impianto saranno ripartite in base al numero di allacciamenti;
- L'impianto ascensore in tutte le sue parti (cabina, porte, funi, impianto elettrico, segnalatori acustici di allarme, etc.) e il vano, completo di porte, muri e rivestimenti, contenente i macchinari che ne permettono il movimento; (le spese di funzionamento, assistenza e manutenzione ordinarie saranno ripartite in base ai millesimi della Tabella "C", le spese straordinarie in base alla Tabella "B").

Sono altresì di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile quelle parti, cose e impianti che servono all'uso comune e che fossero eventualmente state omesse.

Articolo XII – Fognature:

La rete di fognatura bianca per il deflusso delle acque meteoriche è comune tra tutti i Condomini, comprese le griglie di raccolta, ovunque queste si trovino, con eccezione dei pluviali e delle grondaie di proprietà dei singoli corpi di fabbrica.

La fognatura nera è comune fra tutte le scale, tra i soli Proprietari di alloggi, solo dal pozzetto di immissione dell'ultima colonna al collettore comunale; negli altri tratti orizzontali e verticali è comune solo fra gli alloggi i cui scarichi defluiscono a monte del tratto considerato.

Articolo XIII – Antenna televisiva:

L'antenna televisiva centralizzata installata sul tetto del fabbricato, nonché la centralina di amplificazione ubicata nel sottotetto, è di proprietà comune in ragione di ciascun allacciamento alle proprietà esclusive. Per salvaguardare l'aspetto dell'edificio è fatto esplicito divieto di piazzare altre eventuali antenne (o comunque altri oggetti fissi) visibili all'esterno delle abitazioni.

Articolo XIV – Impianto idrico:

L'impianto idrico è di proprietà comune tra tutti i condomini nel tratto compreso dalla presa dall'acquedotto municipale sino alla base della prima colonna verticale di distribuzione, compresa l'eventuale autoclave e le saracinesche, da questo punto in poi l'impianto è in comproprietà fra le sole unità immobiliari che ne vengono servite. Tutte le tubazioni situate all'interno di ogni alloggio, fino all'allacciamento alla colonna di adduzione, sono di pertinenza di ogni singola unità immobiliare.

Articolo XV – Obbligo dei Condomini:

Tutti i Condomini sono tenuti a rispettare e far rispettare le seguenti regole:

a) Impianto ascensore

E' fatto obbligo di contribuire a tutte le spese ordinarie e straordinarie ad esso inerenti secondo il disposto dell'Art. VII del presente regolamento in base alla Tabella "C".

L'uso dell'ascensore è vietato ai minori di anni 12 non accompagnati; su di esso non si possono trasportare mobili o merci, sia in case come sciolte o in valigie, o tutto quanto possa essere ingombrante

ed incompatibile con la portata dell'ascensore, e comunque non deve essere tenuto occupato se non per il tempo della chiamata e del percorso da attuare.

b) Opere sulle parti di edificio di proprietà comune

Ciascun condomino, nella porzione di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno, anche solo estetico, alle parti comuni dell'edificio (Facciate, balconi, ecc.).

c) Lavori e visite nei locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni, e a non compromettere la stabilità, la uniformità estetica ed il decoro della casa. Ogni condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con le dovute cautele ad ispezionare i lavori tenuti dall'Assemblea e dallo Amministratore necessari per la conservazione delle parti comuni e delle proprietà dei singoli Condomini, salvo il diritto di risarcimento dei danni effettivi ed accertati.

d) Decorazione infissi esterni

La verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna dell'edificio, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Assemblea Generale del condominio al fine di conservare l'aspetto dell'immobile ordinato e decoroso.

Ove occorra per l'esecuzione di tali opere, i singoli Condomini non potranno opporsi al transito nelle rispettive proprietà esclusive del personale addetto ai lavori, ed all'appoggio esterno di ponteggi, bilance e simili.

Le spese delle opere predette saranno da attribuire ai singoli per gli infissi, sia serramenti che ringhiere, e da suddividere tra tutti i Condomini di ciascun corpo di fabbrica per quanto riguarda le facciate.

e) Antenna televisiva

Ogni Condomino è obbligato ad usufruire della antenna televisiva centralizzata e a non collocare antenne singole esterne in alcun luogo.

f) Assemblee di condominio

Ogni Condomino deve partecipare o farsi rappresentare alle Assemblee di condominio sia ordinarie che straordinarie.

Le decisioni dell'Assemblea sono vincolanti e inderogabili (salvo siano annullate in una ulteriore Assemblea), ogni Condomino è quindi tenuto a rispettarle anche se eventualmente non vi avesse partecipato.

g) Spese condominiali

Ciascun Condomino deve versare all'amministrazione dello stabile le somme di partecipazione alle spese generali che l'Assemblea ha stabilito entro 15 giorni dalla stessa, dopo tale data ai Condomini inadempimenti verrà applicato un interesse annuo del 20% sull'importo dovuto.

h) Spese condominiali urgenti

Il Condomino che sostiene delle spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'Amministratore ha diritto al risarcimento solo se si tratta di spese urgenti.

i) Affitto locali

Il Condomino che dà in locazione la sua proprietà deve sempre sottostare alle norme del presente Regolamento, ed inoltre è responsabile in solido con il conduttore di tutte le eventuali violazioni dei Regolamenti e danni da esso provocati, deve comunicare all'amministratore il numero delle persone componenti il nucleo familiare occupante la proprietà.

l) Notifica residenza

Il Condomino deve notificare all'Amministratore la propria residenza legale nel caso in cui egli non abiti nello stabile.

m) Trasferimento di proprietà

Il Condomino deve:

- comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo Proprietario mediante lettera raccomandata;
- far conoscere al nuovo Proprietario il contenuto del presente Regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;

n) Assicurazioni

E' fatto obbligo ai Condomini proprietari dei lotti gravati da mutuo di mantenere l'assicurazione contro l'incendio, stipulata dalla venditrice in dipendenza del mutuo fondiario e di contrarre quelle altre assicurazioni ed obbligazioni che fossero richieste in relazione al mutuo.

o) Attraversamenti

Nessun Condomino può opporsi o comunque pretendere corrispettivi, qualora box o cantina vengano in qualunque tempo attraversati da condutture elettriche, telefoniche, cavi e simili, quali e quanti le Società erogatrici dovessero collocare nel cantinato per raggiungere dall'esterno le colonne montanti del condominio, allo scopo di effettuare la distribuzione ai singoli alloggi degli utenti. I condomini dovranno consentire l'accesso a cantine e box di loro proprietà, per lo svolgimento di tutte le operazioni e lavori che si riferiscono alle tubazioni e ai pozzetti di ispezione delle fognature situati nei locali medesimi. Le porte di accesso alle cantine devono sempre essere chiuse a chiave.

p) Servitù pro e contro ciascuno e tutti i Condomini

Sono costituite le servitù pro e contro ciascuno e tutti i Condomini per l'attraversamento di cantine e box dei singoli Condomini, in via sotterranea o a muro, per l'installazione di tubazioni di fognatura, di acquedotto, di adduzione gas, di canne varie, anche se a servizio di una sola unità immobiliare. Ogni Comproprietario risponde dei guasti arrecati non solo per fatto proprio ma altresì per negligenza, imperizia ed imprudenza delle persone di cui deve rispondere, ivi compresi suoi eventuali inquilini.

L'assemblea può deliberare ogni altra norma, alla quale tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Articolo XVI – Divieti:

I Condomini devono osservare le seguenti regole:

a) Destinazioni locali

I proprietari non possono adibire o affittare i locali ad uso ambulatorio per malattie veneree o infettive in genere, agenzie di pegno, scuola o ritrovi di musica, di canto o di ballo, circoli politici o ricreativi ed in genere ad usi contrari alla tranquillità, alla salubrità e al decoro dell'edificio. I locali non potranno essere adibiti ad

uso di lavorazioni rumorose o emananti esalazioni nocive o sgradevoli, né contenere materiali infiammabili o comunque arrecanti molestia o pregiudizio alla sicurezza dell'edificio.

b) Cantine

I Condomini non possono alienare le cantine separatamente dall'alloggio cui inizialmente sono state annesse

c) Opere sui balconi

La chiusura anche parziale dei balconi (con le stesse caratteristiche dei serramenti esterni esistenti) e l'eventuale installazione di tende mobili a riparo dei medesimi potrà solo essere attuata in conformità ad un progetto unico preventivamente approvato dall'Assemblea e dalle Autorità competenti.

d) Targhe e insegne

Non è consentita l'applicazione di targhe, insegne o simili all'esterno del fabbricato senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea e delle Autorità competenti.

Sono concesse le targhe professionali a fianco degli ingressi delle singole proprietà, previa autorizzazione dell'Amministratore, che ha la facoltà di rimandare la decisione all'Assemblea.

e) Animali

Non si possono allegare o tenere animali in alcun luogo, eccezione fatta per cani, gatti o altri piccoli animali domestici che dovranno essere custoditi in osservanza alle norme di Polizia Urbana: è perciò vietato lasciare che facciano i naturali bisogni nelle zone di passaggio, nella corsia dei box, e nelle zone di verde condominiale; nel caso in cui fossero riscontrate lamentele per motivi di tranquillità o di igiene l'Amministratore potrà diffidare i Proprietari dal tenere gli animali e applicare delle sanzioni a favore del condominio.

f) Opere nei locali di proprietà esclusiva

Non si possono effettuare all'interno dei locali opere tali da interessare la stabilità dell'edificio o la sua estetica, in ogni caso per effettuare delle varianti anche interne è necessaria l'autorizzazione dell'Amministratore il quale la potrà dare sentito il parere di un tecnico competente in materia. Le spese di perizia saranno a carico del Condomino richiedente. L'Amministratore, previo sempre il parere favorevole di un tecnico, potrà rimandare la decisione all'Assemblea nel caso in cui, a suo insindacabile giudizio, lo ritenga opportuno.

g) Comportamento delle persone

E' proibito lasciare circolare nelle zone di passaggio i bambini di età inferiore ai sei anni non accompagnati: è comunque richiesto ai genitori di bambini più adulti di insegnar loro a rispettare le cose comuni e la tranquillità degli altri Condomini.

Sono vietati i rumori che arrechino molestia ai vicini (spostamento di mobili, uso elettrodomestici...) dopo le ore 22 e prima delle ore 8, sono comunque da evitare il più possibile anche durante la giornata.

E' richiesto a tutti il frequente controllo del volume di apparecchi radiofonici, giradischi, televisori e simili.

h) Occupazioni parti comuni

Non si possono occupare con depositi di qualsiasi tipo, anche solo temporaneamente, le parti di proprietà ed uso comune come cortili, androni, scale, corridoi di accesso alle cantine, percorsi pedonali o carrai, ecc.

Sono ammesse occupazioni temporanee per lavori edili e per traslochi, ma devono essere della minor durata possibile e non devono precludere l'uso della cosa comune ai Condomini.

i) Uso dei balconi

Sui balconi non è consentito elevare manufatti anche provvisori e dare depositi che possano alterare l'estetica dello stabile o arrecare molestia o danno ai vicini; non si possono collocare vasi di fiori se non all'interno dei parapetti o delle ringhiere, è vietata nel modo più assoluto l'installazione di antenne e stendibiancheria fissi; sono consentiti gli stendibiancheria mobili all'interno dei balconi non prospicienti il pubblico passaggio. E' da evitare nel modo più assoluto la caduta di oggetti.

l) Impianto termico

E' fatto obbligo ai Condomini di servirsi unicamente dell'impianto di riscaldamento in dotazione all'alloggio; è comunque consentito l'uso di stufette elettriche o a gas con l'obbligo, in questo secondo caso, di non formare dei depositi di bombole nell'alloggio, nella cantina o nei box auto. Si vietano nel modo più assoluto l'uso del Kerosene e l'allacciamento volante all'impianto di adduzione del gas. In caso di guasti o anomalie all'impianto ci si dovrà rivolgere a ditte specializzate e dovranno in ogni caso essere evitate manomissioni o particolari regolazioni da parte dei Condomini.

m) Serramenti

E' vietato sostituire le porte di ingresso degli alloggi, le porte delle cantine, le saracinesche dei box auto e, a maggior ragione, i serramenti esterni, se non con altri di pari estetica; è consentita l'applicazione di una serratura supplementare e l'eventuale blindatura del serramento, a patto che ciò non modifichi l'aspetto esterno dello stesso.

n) Uso acqua potabile

L'uso dell'acqua potabile dovrà essere quello limitato agli usi domestici; chiunque adoperasse l'acqua per effettuare lavorazioni o attività di qualunque altro tipo dovrà installare a proprie spese un contatore supplementare. Per tutto ciò che possa eventualmente essere stato omissso nel presente articolo si fa riferimento al "REGOLAMENTO DI POLIZIA URBANA" ed alle "NORME E CONSUETUDINI" vigenti nel Comune di Ivrea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono soggette all'osservanza e agli obblighi condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché all'osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Agostino REVIGLIONE di Torino in data del 13 marzo 1990, Rep. N. 5105, registrato a Torino il 30/03/1990 al n. 13563 (Cfr. allegato 14), *(Regolamento di Condominio richiesto in copia all'Amm.re di Condominio)*.

Inoltre, i due edifici, ognuno per quanto di competenza, se necessario saranno gravati pro e contro e così reciprocamente l'uno a favore dell'altro di servitù perpetua di insistenza, permanenza e coutenza di eventuali tratti di fognature bianche e nere di proprietà comune e della conseguente servitù di immissione e deflusso delle acque meteoriche.

Sono inoltre gravati reciprocamente l'uno a favore dell'altro delle servitù continue e discontinue apparenti e non, di passaggio, vedute, luci, prospetti, sporti, stillicidi, attraversamenti e tubazioni, cavi, ecc., insistenze, permanenze e coutenze, quali e quante sono state poste in essere nel corso della esecuzione contemporanea dei singoli fabbricati in base a progetto unitario, e quali e quante sono derivate dalla separazione in lotti distinti dell'unica proprietà originaria.

Le servitù tutte, nessuna esclusa, sono gratuite; nulla è dovuto dalla proprietà del lotto dominante per l'esercizio delle servitù stesse, fatto salvo l'obbligo di partecipare alle spese di conservazione e manutenzione di quanto sia a servizio comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Trattasi di appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicati nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato “CONDOMINIO LOTTO 14”, meglio distinto con il n.ro “53” (*cinquantatrè*) nella planimetria del piano Secondo (3° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio.

L'appartamento di civile abitazione sito al piano Secondo (3° f.t.) (*Cfr. fotografie 1, 2 e 3*), raggiungibile tramite vano scala o, ascensore risulta attualmente essere così composto:

- accesso da porta blindata ad un battente (*Cfr. fotografia 8*) dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano ingresso (*Cfr. fotografie 09*);
- subito entrando, a sinistra, vi è una cucina (*Cfr. fotografia 10*);
- frontalmente, troviamo un soggiorno (*Cfr. fotografia 11*);
- frontalmente, si trova un disimpegno dove troviamo:
 - a sinistra, vi è una camera da letto (*Cfr. fotografia 12*);
 - frontalmente, vi è un bagno, privo di aerazione naturale (*Cfr. fotografie 16 e 17*); il predetto bagno è dotato di lavabo a colonna, tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e, di piatto doccia;
 - a destra, troviamo un'altra camera da letto (*Cfr. fotografia 15*);
- sempre a destra, troviamo un piccolo ripostiglio (*Cfr. fotografia 14*);

Dal portico condominiale, prima del vano scala condominiale, sulla sinistra (*Cfr. fotografie 1 e 2*), si trova una porta che si accede ad un corridoio comune, dove subito a sinistra, la prima porta, al piano Terra, vi è un vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, (*Cfr. fotografie 6 e 7*).

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso blindata ad un battente;
- i serramenti esterni sono in acciaio preverniciato;
- porte interne in legno tamburato con vetro nella parte centrale;

- i pavimenti delle due camere da letto, sono realizzate in parquet in legno (da trattare e da lucidare);
- tutti i pavimenti interni dei vari vani sono realizzati con piastrelle in gres smaltato, di varie dimensioni e, di vari colori;
- tutte le pareti interne sono intonacate al civile.

Al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare se, il relativo boiler sia funzionante o non funzionante.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Trattasi di una autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicata nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato “CONDOMINIO LOTTO 14”, contraddistinta con il n.ro “47” (quarantasette) nella planimetria del piano terra allegata al Regolamento di Condominio.

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- portone in ferro basculante;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- il locale è dotato di impianto elettrico;
- le pareti sono al grezzo;

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in medie condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

L'appartamento risultava libero e privo di occupanti al momento del sopralluogo effettuato con il Custode e, le chiavi le ha l'attuale debitore esecutato.

Al suo interno, come vedasi dal rilievo fotografico, vi erano presenti vari mobili, divano, letto ettc..

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

L'autorimessa oggetto di perizia risultava libera e priva di occupanti al momento del sopralluogo effettuato con il Custode e, le chiavi le ha l'attuale debitore esecutato.

Al suo interno, come vedasi dal rilievo fotografico, vi erano presenti vari mobili, ettc..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F,

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati in atti versati in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. *allegati 8 e successivi*), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data del 08/10/2024 ai numeri Rg. n. 7770, Rp. n. 6445 (Cfr. *allegato 18*):

- con Atto di Compravendita in data del 28 febbraio 2002 a rogito Notaio Dr. Aldo PRESBITERO, Repertorio n. 14736, Raccolta n. 4700 (Cfr. *allegato 9*), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data del 13/03/2002 ai numeri Rg. n. 2179, Rp. n. 1843 (Cfr. *allegato 10*), con la quale la Sig.ra "XXXXX XXXXX XXXXX" (nata a xxxxxx il xxxx) vendeva la piena proprietà, a favore degli odierni debitori esecutati, Sig. "XXXXXX XXXXXXXX" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx) e, a favore della Sig.ra "XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX" (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx) che, accettavano ed acquistavano, le due unità immobiliari oggetto di perizia, facenti parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", costituito da cinque corpi di fabbrica, sito nel Comune di IVREA (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella 1/F e, precisamente: 1) al piano Secondo (3° f.t.) appartamento contraddistinto con il n.ro "53" composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, con annessa vano cantina pertinenziale sita al piano terra; 2) autorimessa sita al piano Terra (1° f.t.) contraddistinta con il n.ro "47".

In quanto alla nuda proprietà dell'area su parte della quale insistono i fabbricati compendianti le porzioni immobiliari oggetto di perizia ed, al conseguente consolidamento nella piena proprietà in virtù dell'Atto di Cessione della nuda proprietà di area dal Comune di Ivrea e, conseguente sostituzione di Convenzione Urbanistica data del 01 marzo 2001 a rogito Notaio Dr. Mercurio Paolo DRAGONETTI, Repertorio n. 56476, Raccolta n. 11411, registrato a Ivrea il 16/03/2001 al n. 658/1 (Cfr. *allegato 11*), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data del 16/03/2001 ai numeri Rg. n. 2129, Rp. n. 1752 (Cfr. *allegato 12*).

In precedenza, l'immobile oggetto di perizia, era pervenuta alla Sig.ra "XXXXX XXXXXXXX", in virtù dell'Atto di Compravendita in data del 07 ottobre 1987 a rogito Notaio Dr. Agostino REVIGLIONE, Repertorio n. 51076/24638, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data del 31/10/1987 ai numeri Rg. n. 7882, Rp. n. 6511 (Cfr. *allegato 13*), per acquisto della piena proprietà superficiaria dalla Società "XXXXXX XXXXX." (con sede in xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA aggiornate al 11/11/2024 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 04/04/2008

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 452 (Cfr. allegato 16)

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di XXXXXX XXXXX (con sede in xxxx (xx), C.F. xxxxxxxx)

Contro XXXXXX XXXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXX XXX

XXXXXX (nata a xxxx (xxx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

L'Ipoteca Volontaria colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: NOTAIO DR. ALDO PRESBITERO

Data: 01/04/2008

N° repertorio: 33740

N° raccolta: 14040

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 10/05/2019

Reg. gen. 3714 - Reg. part. 403 (Cfr. allegato 17)

Quota: 1/1

Importo: € 4.000,00

A favore di XXXXXX XXXXX (con sede a xxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxx)

Contro XXXXXX XXXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXX XXXXXXXX

XXXXXX (nata a xxxx (x) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

L'ipoteca Giudiziale colpisce l'u.i. oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4;

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.837,55
Rogante: GIUDICE DI PACE DI IVREA
Data: 10/04/2019
N° repertorio: 326

Trascrizioni

• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 08/10/2024

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 6445 (Cfr. allegato 18)

Quota: 1/1

A favore di XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX (con sede in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) IL xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXX XXX
XXXXXX (nata a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

Il Pignoramento colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61,
P.lla 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di IVREA, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è pari ad Euro 35,00;
- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale del 2019 sono pari ad Euro 294,00.
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA aggiornate al 11/11/2024 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 04/04/2008
Reg. gen. 3199 - Reg. part. 452 (Cfr. allegato 16)
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di XXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx)
Contro XXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx), XXX XXXXXX XXXXXX (nata a xxxxx (xxx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx)
L'Ipoteca Volontaria è stata messa sulle due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.IIIa 517, Sub. 4 e Sub. 27
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO DR. ALDO PRESBITERO
Data: 01/04/2008
N° repertorio: 33740
N° raccolta: 14040

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 08/10/2024
Reg. gen. 7770 - Reg. part. 6445 (Cfr. allegato 18)
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxx)
Contro XXXXXX XXXXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxx), XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura;
Il Pignoramento colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.IIIa 517, Sub. 4 e Sub. 27

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di IVREA, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la cancellazione totale dell'Ipoteca volontaria dei beni sono pari ad Euro 35,00;
- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale del 2019 sono pari ad Euro 294,00.
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di IVREA (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- **Concessione Edilizia n. 8176 variante 4156 del 17/11/1982** (Cfr. allegato 22), da cui si è presa copia;
- **Certificato di Collaudo n. 2642 del 21/06/1984** (Cfr. allegato 22_2) da cui si è presa copia;
- **Concessione Edilizia n. 5439 del 24/11/1986** (Cfr. allegato 21) da cui si è presa copia in stralcio;
- **Certificato di Collaudo del 22/02/1988** (Cfr. allegato 21_2) da cui si è presa copia;
- **Abitabilità ed agibilità n. 509 di Protocollo del 14/01/1987** (Cfr. allegato 23) da cui si è presa copia.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e precisamente:

Nel vano ingresso, si è riscontrato che è stato demolito un piccolo tramezzo ed è stata tolta porta, tra il vano ingresso e il soggiorno.

Tali predette opere, sono sanabili, presentando una CILA in Sanatoria, il cui costo ed onere sarà a cura ed onere del futuro aggiudicatario e, precisamente: € 1.000,00 per la sanzione da pagare al Comune; € 165,00 per i diritti di segreteria comunali, oltre ai diritti del tecnico per la redazione della pratica catastale e comunale, il cui costo è stimato in circa € 1.000,00; successivamente, si dovrà presentare una variazione catastale con procedura Docfa, il cui costo è pari a circa € 350,00; a parte, vi saranno da pagare i relativi diritti catastali per un totale pari ad € 50,00 (esclusa sempre l'I.V.A. 22% e contributo CIPAG 5%), **per un Totale di circa Euro 2.565,00.**

Da verifiche effettuate, dalla visura catastale agli atti, non risulta essere inserita la sigla "T" che, indica il piano Terreno, dove è ubicato il relativo vano cantina pertinenziale e, che si potrà mettere a posto durante la variazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'appartamento oggetto di perizia, APE (Cfr. allegato 26)

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha chiesto all'Amm.re di Condominio le relative spese condominiali relativamente agli ultimi due anni e, mi ha riferito che, avrebbe chiuso l'anno 2024 con il bilancio consuntivo 2025 nel mese di febbraio/marzo e, riferendo che, le spese condominiale sarebbe aumentate rispetto a quanto è stato fornito e, che si rimanda alla lettura integrale per una maggiore comprensione dei vari costi (*Cfr. allegato 15_1 e 15_2*).

Spese condominiali

Bilancio Consuntivo e riparto anno 2022-2023

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 854,00

Totale spese da pagare per l'anno 2022: € 7.756,53

Bilancio Consuntivo e riparto anno 2023-2024

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 872,00

Totale spese da pagare per l'anno 2023: € 8.602,43

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento e vano cantina ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F;
Trattasi di appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.)
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 61, Part. 517, Sub. 4**, Zc. 2, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.880,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Da ricerche di mercato, si sono rilevati i seguenti prezzi: alloggio sito in Viale Biella di circa 103 mq. Euro 68.000,00; per alloggio di circa 81 mq. sito in Viale Biella Euro 79.000,00; per alloggio sito in Viale Biella Euro 45.000,00 di circa 59 mq.; alloggio viale Biella di circa 80 mq. Euro 49.000,00;

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 24), per il Comune di Ivrea, per la zona quivi individuata come "Periferica S. Giovanni", nel primo semestre dell'anno 2024, per abitazioni civili, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.050,00 al metro quadro;

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 24), per il Comune di Ivrea, per la zona quivi individuata come "Periferica S. Giovanni", nel primo semestre dell'anno 2024, per abitazioni civili di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 480,00 ad un massimo di € 720,00 al metro quadro;

- dalla banca dati dell'“OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI” (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 24), per il Comune di Ivrea, per la zona quivi individuata come "Periferica S. Giovanni", nel primo semestre dell'anno 2024, per box auto, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 310,00 ad un massimo di € 460,00 al metro quadro;
- dal'BORSINO IMMOBILIARE.IT (Cfr. allegato 25), per il Comune di Ivrea, per la zona quivi individuata come "Semiperiferia S. Giovanni", per box auto, variabili da un minimo di € 285,00 ad un massimo di € 398,00 al metro quadro;
- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: Impianto di riscaldamento, Finitura, formano un Coefficiente correttivo di 0,80.

Bene N° 2 – Autorimessa ubicato a Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F;
Trattasi di autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47" (quarantasette) nella planimetria del piano terra allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 61, Part. 517, Sub. 27**, Zc. 2, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.820,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento sito al piano Secondo e, vano cantina pertinenziale sito a piano Terra, ubicato nel Comune di Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, nel Quartiere San Giovanni	82,00 mq.	1.050,00 €/mq. Da moltiplicare x coeff. 0,80	€ 68.880,00	100,00%	€ 68.880,00
Bene N° 2 – Autorimessa sita al piano Terra, ubicato nel Comune di Ivrea (TO) - Viale Biella n. 1/F, nel Quartiere San Giovanni	17,00 mq.	460,00 €/mq	€ 7.820,00	100,00%	€ 7.820,00
Valore di stima:					€ 76.700,00

Valore di stima: € 76.700,00 a cui bisogna sottrarre Euro 2.565,00 (per sanatoria e variazione catastale)

Valore Euro 74.135,00 da sottrarre il 10% pari ad Euro 7.413,50

Prezzo base d'Asta: € 66.721,00 arrotondato per difetto ad **Euro 66.720,00**

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

Gassino Torinese, li 14/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stefano CROVERI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ELENCO ALLEGATI:



- ✓ **ALLEGATO 1)** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ **ALLEGATO 2)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 61, P.LLA 517, SUB. 4** (Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 284,05) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 61, P.LLA 517, SUB. 27** (Categoria C/6, Classe 3, Consistenza totale 17 mq., Rendita Euro 73,60) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 6)** ELABORATO PLANIMETRICO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** ELENCO DEI SUBALTERNI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "XXXXX XXXX" IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28 FEBBRAIO 2002 A ROGITO NOTAIO DR. ALDO PRESBITERO, REPERTORIO N. 14736, RACCOLTA N. 4700, REGISTRATO IL 12/03/02 N. 801, IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE;
- ✓ **ALLEGATO 10)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 13/03/2002 AI N.RI 2179/1843 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** ATTO DI CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETA' DI AREA E CONSEGUENTE SOSTITUZIONE DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL 01 MARZO 2001 A ROGITO NOTAIO DR. MERCURIO PAOLO DRAGONETTI, REPERTORIO N. 56476, RACCOLTA N. 11411, REGISTRATO AD IVREA IL 16/03/2001 N. 658/1, IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE;



- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 16/03/2001 AI N.RI 2129/1752, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 13)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 31/10/1987 AI N.RI 7882/6511, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 14)** REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN COPIA CON RELATIVE PLANIMETRIE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15)** SPESE CONDOMINIALI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 04/04/2008 AI N.RI 3199/452 (Ipoteca Volontaria) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 10/05/2019 AI N.RI 3714/403 (Ipoteca Giudiziale) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA, IN DATA DEL 08/10/2024 AI N.RI 7770/6445 (Atto Pignoramento Immobiliare) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 19)** CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI STATO CIVILE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21)** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 5439 DEL 24/11/86, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21_2)** CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 22/02/88, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** C.E. n. 8176 VARIANTE 4156 DEL 17/11/82, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22_2)** CERTIFICATO DI COLLAUDO 2642 DEL 21/06/84, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** ABITABILITA' PROT. N. 509 DEL 14/01/87, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** QUOTAZIONI OMI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** QUOTAZIONI VARIE;



✓ **ALLEGATO 26)** A.P.E. IN COPIA;





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F;

Trattasi di appartamento sito al piano Secondo (3° f.t.), facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14" e, risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, meglio contraddistinto con il n.ro "53"; al

piano Terreno (1° f.t.) un vano cantina pertinenziale, contraddistinto con il n.ro "49";

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 61, Part. 517, Sub. 4**, Zc. 2, Categoria A/3, Classe 2,

Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 284,05;

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

- **Bene N° 2** - Autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), ubicata nel Comune di Ivrea (TO), nel Quartiere San Giovanni, in Viale Biella n. 1/F;

Trattasi di autorimessa sita al piano Terreno (1° f.t.), facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47";

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 61, Part. 517, Sub. 27**, Zc. 2, Categoria C/6,

Classe 3, Consistenza 15 mq., Rendita Euro 73,60;

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

Prezzo base d'asta: € 66.720,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.720,00

Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina pertinenziale			
Ubicazione:	Nella Città di Ivrea (TO), in Viale Biella n. 1/F, nel Quartiere San Giovanni, appartamento sito al piano Secondo (3° ft.) oltre a vano cantina sito al piano Terreno (1° ft.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e vano cantina pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - <u>Eg. 61, Part. 517, Sub. 4</u> , Zc. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 284,05	Superficie	82 mq.
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al piano Secondo (3° ft.), facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14" e, risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, meglio contraddistinto con il n.ro "53"; al piano Terreno (1° ft.) un vano cantina pertinenziale, contraddistinto con il n.ro "49" nella planimetria del piano allegata al Reg. di Condominio di cui infra;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero al momento del sopralluogo e nelle disponibilità dell'odierno debitore esecutato;		

Bene N° 2 – Autorimessa			
Ubicazione:	Nella Città di Ivrea (TO), in Viale Biella n. 1/F, nel Quartiere San Giovanni, autorimessa sita al piano Terreno (1° ft.);		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa sita al piano Terreno (1° ft.), contraddistinta con il n.ro "47" Identificato al catasto Fabbricati - <u>Eg. 61, Part. 517, Sub. 27</u> , Zc. 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita Euro 73,60	Superficie	17 mq.
Descrizione:	Trattasi di autorimessa sita al piano Terreno (1° ft.), facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LOTTO 14", contraddistinta con il n.ro "47" nella planimetria del piano nel Regolamento di Condominio di cui infra;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero al momento del sopralluogo e, nelle disponibilità dell'odierno debitore esecutato;		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA UBICATO A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 04/04/2008

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 452 (Cfr. allegato 16)

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXXXX

XXXXXX (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

L'Ipoteca Volontaria colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.Illa 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: NOTAIO DR. ALDO PRESBITERO

Data: 01/04/2008

N° repertorio: 33740

N° raccolta: 14040

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 10/05/2019

Reg. gen. 3714 - Reg. part. 403 (Cfr. allegato 17)

Quota: 1/1

Importo: € 4.000,00

A favore di XXXXXX XXXXXXXX (con sede a xxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXX XXXX XXXXXX

(nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

L'ipoteca Giudiziale colpisce l'u.i. oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.Illa 517, Sub. 4;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.837,55

Rogante: GIUDICE DI PACE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 10/04/2019
N° repertorio: 326

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 08/10/2024

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 6445 (Cfr. allegato 18)

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxxx (xx) IL xxxxxx, C.F. xxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXXX XXXXXXXX

XXXXX (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxx) proprietà per ½;

Il Pignoramento colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A IVREA (TO) - VIALE BIELLA N. 1/F

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
41 di 42





Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 04/04/2008

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 452 (Cfr. allegato 16)

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di XXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxxxxx(xx) il xxxxxx, C.F. xxxxx) proprietà per 1/2, XXXXX XXXX XXXXXXXX (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2;

L'Ipoteca Volontaria è stata messa sulle due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: NOTAIO DR. ALDO PRESBITERO

Data: 01/04/2008

N° repertorio: 33740

N° raccolta: 14040



Trascrizioni



- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 08/10/2024

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 6445 (Cfr. allegato 18)

Quota: 1/1

A favore di XXXX XXXXXX XXXXXX (con sede in xxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx);

Contro XXXXXXXX XXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2, XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx), proprietà per 1/2;

Il Pignoramento colpisce le due u.i. oggetto di perizia, censite all'N.C.E.U. del Comune di IVREA, al Fg. 61, P.lla 517, Sub. 4 e Sub. 27;

Formalità a carico della procedura

