

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT.SSA STEFANIA FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 24/01/2025 ore 10.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 64/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel
Comune di STRAMBINO (TO)
LOTTO UNICO: PORZIONE di VILLINO BIFAMILIARE con
AUTORIMESSA
Via Borgonuovo n. 32/B piano S1-T-1-2



<p>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 18/04/2024 - Reg. gen. 3043 - Reg. part. 2561, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 1788 del 22/03/2024 (CFR. ALLEGATO 4)</p>	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di STRAMBINO10019 (TO) Via BORGONUOVO n.32/B
Identificativi a Catasto Fabbricati:	LOTTO UNICO: PORZIONE di VILLINO BIFAMILIARE con AUTORIMESSA piani S1-T-1-2 BENE 1 PORZIONE di FABBRICATO BIFAMILIARE indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, piani S1-T-1-2, Rendita 952,86 BENE 2 AUTORIMESSA indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, piano S1, Rendita 103,34
VALORE MERCATO:	LOTTO UNICO BENI 1-2.- PORZIONE di VILLINO BIFAMILIARE con AUTORIMESSA piani S1-T-1-2 Euro € 245.000,00 <i>(diconsi Euro DuecentoquarantacinquemilaEuro,00)</i> QUOTA PIGNORATA 1/1
PREZZO BASE D'ASTA	LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta: € 232.750,00 <i>(diconsi Euro DuecentotrentaduemilasettecentocinquantaEuro,00)</i>



SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Nessuno</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme in quanto risulta esserci depositato in atti dalla Creditrice Procedente Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Niccolo' Tiecco in data 29 aprile 2024 in Perugia</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Sussiste continuità.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>L'unità immobiliare risulta OCCUPATA</i>
NOTE CTU.	
Nessune	

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Beni N° 1-2 - Porzione di Villino Bifamiliare con Autorimessa ubicato a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.750,00.....	19



All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato bifamiliare ubicato a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

DESCRIZIONE

BENI N° 1-2 - PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

L'immobile oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Strambino a circa 12 km a sud-est dalla città di Ivrea, è posto in una zona residenziale semicentrale e pianeggiante in prossimità di aree agricole. La strada di accesso è frequentata quasi esclusivamente dai residenti e si trova in tra la via di percorrenza della strada statale per Ivrea e la provinciale 56 per Scarmagno.

Il LOTTO degli immobili è costituito da n. 2 BENI:

BENE 1 PORZIONE di FABBRICATO BIFAMILIARE indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, piani S1-T-1-2

BENE 2 AUTORIMESSA indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, piano S1.

L'insieme di questi immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.

Trattasi quindi un **LOTTO UNICO** costituito dalla **Porzione di un villino bifamiliare a due piani fuori terra, oltre che ad un piano sottotetto non abitabile, un piano seminterrato con autorimessa e cantina ed un giardino pertinenziale.**

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto su un terreno a giardino di circa 360 mq comprendente un'area di sosta privata per l'accesso carraio al piano seminterrato, individuato al C.T. foglio 45 particella 304 Ente Urbano.

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, riguardano nello specifico, una porzione, posta al piano terra e primo, di un edificio tipo villa bifamiliare e corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo.

L'immobile si sviluppa su circa 76 mq per piano con una scala interna che porta dal piano seminterrato al sottotetto:

- al piano terra si trova la zona giorno con un ingresso, uno studio, un soggiorno, una cucina, un bagno e un ripostiglio;
- al piano primo si trova la zona notte con un disimpegno, tre camere con balcone ed un bagno;
- al piano seminterrato si trova un disimpegno, una cantina, una lavanderia e l'autorimessa BENE2;



- al piano sottotetto un unico vano sottotetto non abitabile.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto unico - **PORZIONE di VILLINO BIFAMILIARE con AUTORIMESSA** sito in **Via Borgonuovo n. 32/B piano S1-T-1-2**

è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato bifamiliare ubicato a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risulta esserci corrispondenza tra la trascrizione notarile, Certificazione Notarile Sostitutiva versata in atti dalla Creditrice Procedente sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio NICCOLO' TIECCO in Perugia del 29/04/2024 e le Ispezioni Ipotecarie Allegate del 05/12/2024 (Cfr. allegati 3- 4).

TITOLARITÀ

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

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

[REDACTED]

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

- C [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Dagli accertamenti esperiti in data 17/06/2024 si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 18/04/2024 - Registro Particolare 2561 Registro Generale 3043, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 1788 del 22/03/2024 (Cfr. allegato 4), l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta in piena proprietà al [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 dei beni (QUOTA E DIRITTO) in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Fabbi Ernesto del 9 aprile 2019, numero di repertorio 5628/4714, Trascritta ai nn.2993/2444 in data 12 aprile 2019 relativamente alle unità immobiliari site nel Comune di STRAMBINO (TO), contraddistinti al Nuovo Catasto Edilizio

Bene N° 1 - PORZIONE di FABBRICATO BIFAMILIARE sito in STRAMBINO(TO) - Via Borgonuovo n.32/B Piano S1-T-1 distinto in catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, Rendita 952,86

Bene N° 2 - AUTORIMESSA sita in STRAMBINO(TO) - Via Borgonuovo n.32/B Piano S1-T-1 distinto in catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, Rendita 103,34

Il Sigr [REDACTED] risulta coniugato in data 18-06-2022 in STRAMBINO la [REDACTED] successivamente all'acquisizione dei suddetti beni.

CONFINI

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

La porzione di fabbricato in oggetto, costituito dai BENI 1 e 2, è contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Strambino al Foglio 45 con la Particella 304 (ente urbano) ed è aderente ad ovest ad altra porzione di fabbricato alla Particella 303, a sud alla strada comunale, a nord alla Particella 283 e ad est alla particella 37.

CONSISTENZA

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	2,70 m	TERRENO-PRIMO
Sottotetto non ABITABILE	60,00 mq	76,00 mq	0,33	25,08 mq	1,50 m	SECONDO SOTTOTETTO
CANTINA e LOCALE DEPOSITO	40,00 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	2,40 m	SEMINTERRATO
AUTORIMESSA	29,00 mq	33,00 mq	0,33	10,89 mq	2,40 m	SEMINTERRATO
BALCONI - PORTICO	25,00 mq	25,00 mq	0,45	6,75 mq	0,00 m	
GIARDINO	360,00 mq	360,00 mq	0,10	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				253,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2005 al 06/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/07/2006 al 18/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 746,28 Piano S1 - T-1
Dal 18/07/2007 al 09/04/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 2 Categoria A7 Cl.I, Cons. 9 VANI Superficie catastale 194 mq Rendita € 952,86 Piano S1-T-1
Dal 09/04/2019 al 21/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 2 Categoria A7 Cl.I, Cons. 9 VANI Superficie catastale 194 mq Rendita € 952,86 Piano S1-T-1

L'unità immobiliare BENE1 è stata originata a seguito di giusta denuncia di nuovo censimento la cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, BENE 1: Foglio 45 Particella 304 SUB 2 A/7 Classe I, 9 Vani , Rendita € 952,86 Piano S1-T-1 VIA BORGO NUOVO n. 32/B (Cfr. allegato 2) risulta come segue :

- COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. TO0287271 in atti dal 07/07/2005 COSTITUZIONE (n. 4986.1/2005) Foglio 45 Particella 304 SUB 2 F/3 Fabbricato in corso di costruzione
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/10/2006 Pratica n. TO0412129 in atti dal 06/10/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 175314.1/2006) Foglio 45 Particella 304 SUB 2 A/2 Classe 2 Vari 8,5 vani, Rendita Euro 746,28
- VARIAZIONE del 06/10/2006 Pratica n. TO0555053 in atti dal 18/07/2007 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 175314.1/2006) Foglio 45 Particella 304 SUB 2 A/7 Classe I, 9 Vani , Rendita € 952,86 Piano S1-T-1 VIA BORGO NUOVO n. 32/B

L'immobile in oggetto risulta contraddistinto al Catasto Terreni di Strambino al Foglio 45 Particella 304 a seguito di sua edificazione, mentre precedentemente il terreno era contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 45 Particella 286 per mq 460.
(Cfr. Allegato 1).

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2005 al 06/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 3 Categoria F3
Dal 06/10/2006 al 09/04/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 3 Categoria C6 Superficie catastale 33 mq Rendita € 103,34 Piano S1
Dal 09/04/2019 al 21/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 304, Sub. 3 Categoria C6 Superficie catastale 33 mq Rendita € 103,34 Piano S1

L'unità immobiliare BENE2 è stata originata a seguito di giusta denuncia di nuovo censimento la cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, BENE 2: Foglio 45 Particella 304 SUB 3 C/6, 33 mq. Rendita € 103,34 Piano S1 VIA BORGONO NUOVO n. 32/B (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. TO0287271 in atti dal 07/07/2005 COSTITUZIONE (n. 4986.1/2005) Foglio 45 Particella 304 SUB 2 F/3 Fabbricato in corso di costruzione
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/10/2006 Pratica n. T00412129 in atti dal 06/10/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 175314.1/2006) Foglio 45 Particella 304 SUB 3 C/6, 33 mq. Rendita € 103,34 - VIA BORGONO NUOVO n. 32/B Piano S1. (Cfr. Allegato 1).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	304	2		A7	I	9 vani	194 mq	952,86 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	304	3		C6			33 mq	103,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto bisogna evidenziare che lo stato di conservazione è complessivamente ottimo sia esternamente che internamente trattandosi di un edificio di recente edificazione, benché i materiali delle rifiniture si debbano ritenere di tipo comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna dell'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, e può così descriversi, vengono allegate planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2). Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a due piani f.t. prospiciente la Via interna Borgonuovo adiacente ad aree agricole.

L'edificio è di recente edificazione, del 2005, ed ha una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in murature a cassavuota coibentate, con travi in luce dei solai, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, con tetto a due falde con struttura in legno e tegole di tipo portoghese. L'ingresso avviene da due cancelli in ferro, uno pedonale e uno carrabile, quello carraio posto arretrato rispetto al ciglio stradale per permettere lo stallo, la proprietà risulta delimitata da una recinzione con muretti in cls e ringhiere in ferro di colore rosso.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal cancello pedonale, attraverso il giardino ed un portico su cui si accede internamente su un ingresso che disimpegna uno studio, un soggiorno, una cucina, un bagno ed il vano scala interno che distribuisce ai piani. Al piano primo si trovano tre stanze con balcone ed un bagno, mentre al piano interrato illuminato da bocche di lupo si trovano un deposito, la cantina e l'autorimessa con portone basculante in metallo per il rimessaggio auto.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- i bagni sono rivestiti da piastrelle chiare, dotati di tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e mobile con lavabo e vasca a sedere al piano terreno e tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e lavabo a colonna e doccia al piano primo tutti dotati di miscelatori;
- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.

L'unità oggetto di perizia è allacciata a dei servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

-è presente impianto citofonico;

- l'impianto elettrico è posto sottotraccia con comandi a muro.

L'altezza interna dei piani, terreno e primo, è circa 2,70 m, i muri e i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica di fattura corrente posati in diagonale e zoccolatura battiscopa.

I serramenti interni, sono del tipo tamburato di colore chiaro e di manifattura corrente per tipologia di costruzione.

Quelli esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle esterne, le finestre al piano terreno presentano grate in ferro di colore rosso di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas con caloriferi in alluminio che assicura anche la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La scala interna è rivestita di granito grigio di tipo comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

In data 17/10/2024, alle ore 12:00 con il Custode nominato Avv. Tasso Riccardo si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato lo stato dell'immobile, occupato dal proprietario esecutato Sig. Cosentino Paolo con cose, mobili ed ivi residente con la moglie ed i figli (Cfr. allegato 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1995 al 01/06/1997	[REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forni Antonio di Caluso	14/10/1995	33133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/06/1997 al 10/08/2004	[REDACTED]	SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	01/06/1997				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio del Registro di Ivrea (TO)	22/05/1999	3835	2959
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2004 al 12/04/2019		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea	10/08/2004	185263	26165
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2019 al 05/12/2024		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabbi Ernesto	12/04/2019	5628	4714
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, Certificato Ipo-Catastale del Notaio NICCOLO' TIECCO in Perugia del 29/04/2024 e le Ispezioni in data 05/12/2024 per le unità immobiliari oggetto di perizia, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 18/04/2024 - Registro Particolare 2561 Registro Generale 3043, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 1788 del 22/03/2024 (Cfr. allegato 4), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano in piena proprietà al [REDACTED] Proprieta' 1/1 dei beni (QUOTA E DIRITTO) come segue:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.2993/2444 in data 12 aprile 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fabbi Ernesto del 9 aprile 2019, numero di repertorio 5628/4714, ove la [REDACTED], in regime di separazione dei beni, gli trasferiva per la QUOTA di 1/2;
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.6948/5190 in data 10 agosto 2004, a seguito di atto notarile pubblico per

Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea (TO) del 4 agosto 2004, numero di repertorio 185263/26165, a favore [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, ove la S [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di perizia precisamente il terreno riportato in catasto al foglio 45 particella 286 mq 460 su cui il [REDACTED] hanno edificato regolarmente come da Permesso di Costruire.

La [REDACTED] a seguito di DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.3835/2959 in data 22 maggio 1999, per atto amministrativo - Ufficio del Registro di Ivrea (TO) del 3 dicembre 1997, numero di repertorio 67/1234, accettava l'eredità di 1/2 di proprietà [REDACTED] già possedendo la quota di 1/2 come da Atto di COMPRAVENDITA Notaio Forni Antonio di Caluso (TO) del 14 ottobre 1995, numero di repertorio 33133 trascritta ai nn.7497/6189 in data 13 novembre 1995 [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, e [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà divenendo proprietaria 1/1 del terreno riportato in catasto al foglio 45 particella 286 mq 460, ovvero il suolo su cui insistono gli immobili di perizia.

(Cfr. allegati 3 e 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a CONSERVATORIA di IVREA il 12/04/2019
Reg. gen. 2994 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 295.540,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 147.770,20
Rogante: Notaio Fabbi Ernesto di Strambino (TO)
Data: 09/04/2019
N° repertorio: 5629
N° raccolta: 471

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CONSERVATORIA di IVREA il 18/04/2024
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento;
2. Cancellazione per l'Ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00;
3. Cancellazione all'ipoteca volontaria Euro 35,00.
4. L'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

Il Comune di STRAMBINO è dotato di Piano Regolatore Generale, PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE N. 3

approvato con D.G.R. n. 52-6051 del 1 dicembre 2017 (BUR 14/12/2017) PROGETTO DEFINITIVO VARIANTE PARZIALE N.1

ai sensi del comma 5 dell'art. 17 legge regionale 56/77, Progetto Preliminare di Variante Parziale adottato con D.C.C. n.26 del 17/11/2022

L'immobile in oggetto viene individuato nel PRGC alle NTA:

- destinazione urbanistica RB1 - RESIDENZIALI di COMPLETAMENTO -ART.7.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1-2- PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE A STRAMBINO (TO) - VIA BORGONUOVO N. 32/B

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di STRAMBINO (TO), (Cfr. allegato6) si può riferire che per U.I. oggetto di perizia risultano negli archivi comunali i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 3803 del 01/02/2005, con inizio lavori del 21/02/2005 e fine lavori in data 27/10/2006;

- Agibilita'n. 606 del 30/11/2006, Pratica Edilizia 5125

Si evidenzia pertanto che a seguito del sopralluogo e la confrontanza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate al progetto presentato risulta che il fabbricato è corrispondente a quanto depositato così come le planimetrie catastali depositate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è rilevato il Certificato Energetico con codice identificativo 20182100260015 valido sino 20/09/2028 con targhetta energetica CLASSE D (Cfr. allegato3).

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato Bifamiliare ubicato a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

BENE 1 PORZIONE di FABBRICATO BIFAMILIARE indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, piani S1-T-1-2 Rendita 952,86

- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

BENE 2 AUTORIMESSA indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, piano S1, Rendita 103,34

Trattasi di un LOTTO UNICO costituito dalla Porzione di un villino bifamiliare a due piani fuori terra, oltre che ad un piano sottotetto non abitabile, un piano seminterrato con autorimessa e cantina ed un giardino pertinenziale. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto su un terreno a giardino di circa 360 mq

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

Valore di stima del bene: € 245.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b	253,72 mq	965,00 €/mq	€ 244839,80	100,00%	€ 245.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b					
Valore di stima arrotondato:					€ 245.000,00

Valore di stima arrotondato: € 245.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: costi di procedura	5.00	%

Valore finale di stima: € 232.750,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sto di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali

vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di STRAMBINO primo semestre dell'anno 2024, risultano delle quotazioni al metro quadro per "Abitazioni civili", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 500,00 ad un massimo di € 750,00 al metro quadrato. Mentre il prezzo medio dalle quotazioni delle mediazioni recenti dei borsini immobiliari, alla data odierna, risulta € 863,00 al metro quadrato, per le unità indipendenti nuove o ristrutturate variano invece da un minimo di 1100,00 ad un massimo di € 1300,00 al metro quadrato.

Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato determinano un valore di 965 Euro al mq. per l'immobile in oggetto viste le caratteristiche del bene oggetto di stima.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche valutando che l'immobile appartiene alla tipologia villetta bifamiliare (semindipendente) con giardino ed autorimessa, è di recente edificazione, 2005 e le sue condizioni sono OTTIME, non sono necessari interventi di manutenzione per la presa in possesso dell'immobile, pur valutando che la tipologia di rifiniture interne è di tipo comune. Viene così calcolato il Valore di mercato più probabile del BENE oggetto di Stima: BENI Valore Immobile (965,00 €/mq x 254 mq normalizzati e mediati come da consistenza immobili) = pari a 245.000,00 € arrotondati.

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.

Settimo Torinese, li 06/12/2024



Arch.
AUGUSTA
CHIARIONI
n°7039

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato Bifamiliare ubicato a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

BENE 1 PORZIONE di FABBRICATO BIFAMILIARE indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, piani S1-T-1-2 Rendita 952,86

- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b

BENE 2 AUTORIMESSA indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, piano S1, Rendita 103,34

Trattasi di un LOTTO UNICO costituito dalla Porzione di un villino bifamiliare a due piani fuori terra, oltre che ad un piano sottotetto non abitabile, un piano seminterrato con autorimessa e cantina ed un giardino pertinenziale. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto su un terreno a giardino di circa 360 mq

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

Prezzo base d'asta: € 232.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.750,00

Beni N° 1-2 - Porzione di fabbricato bifamiliare con Autorimessa			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Via Borgonuovo N. 32/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - BENE 1: Fg. 45, Part. 304, Sub. 2, Categoria A7 - BENE 2 : Fg. 45, Part. 304, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	253,72 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda l'immobile in oggetto bisogna evidenziare che lo stato di conservazione è complessivamente ottimo sia esternamente che internamente trattandosi di un edificio di recente edificazione, benchè i materiali delle rifiniture si debbano ritenere di tipo comune.		
Descrizione:	Il LOTTO degli immobili è costituito da n. 2 BENI: BENE 1 PORZIONE di BIFAMILIARE indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 2, cat. A/7, vani 9, piani S1-T-1-2 BENE 2 AUTORIMESSA indentificato al Catasto al foglio 45 particella 304 sub 3, cat. C/6, mq 33, piano S1. Trattasi quindi un LOTTO UNICO costituito dalla Porzione di un villino bifamiliare a due piani fuori terra, oltre che ad un piano sottotetto non abitabile, un piano seminterrato con autorimessa e cantina ed un giardino pertinenziale. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto su un terreno a giardino di circa 360 mq comprendente un area di sosta privata per l'accesso carraio al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal proprietario esecutato con cose, mobili ed ivi residente con la moglie ed i figli		



1. **ALLEGATO 1** – ESTRATTO DI MAPPA relativo alle u.i oggetto di perizia, censita al Catasto Terreni del Comune di STRAMBINO (TO) e Planimetria catastale e Visure (Aggiornamento al 05/12/2024)
2. **ALLEGATO 2** – RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche (Aggiornamento al 17/10/2024)
3. **ALLEGATO 3** – N° 1 Copia n. 2 Atti di provenienza.
4. **ALLEGATO 4**– ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 06/12/2024)
5. **ALLEGATO 5**. -Certificati esecutato.
6. **ALLEGATO 6** –Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di Strambino (TO)
7. **ALLEGATO 7** – Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI Comune di STRAMBINO (TO) e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 05/12/2024)

