



## TRIBUNALE DI IVREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE 08/2025 del R.G.E



**G.E. Dott.ssa Stefania Frojo**



*Codice fiscale:* [REDACTED]

contro:

*Codice fiscal:* [REDACTED]



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Segattini Paola



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	10
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	11
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	15
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	17



Precisazioni .....	17
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	17
Stato conservativo .....	18
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	18
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	18
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	18
Parti Comuni .....	18
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	18
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	18
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	19
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	20
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	20
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	21
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	21
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	21
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	22
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	23
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	25
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	26
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	28
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....</b>	28
<b>Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	28
Regolarità edilizia .....	28
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....</b>	28



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T.....	32
Lotto 2 .....	33
Descrizione.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	35
Titolarità.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	35
Confini .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	36
Consistenza.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	37
Dati Catastali.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	38
Stato conservativo .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	39
Parti Comuni .....	39



<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	39
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	40
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	40
Stato di occupazione	40
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	41
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	41
Provenienze Ventennali	41
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	41
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	42
Formalità pregiudizievoli	43
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	43
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	44
Normativa urbanistica	45
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	45
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	45
Regolarità edilizia	45
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	45
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	46
Vincoli od oneri condominiali	47
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T</b>	47
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1</b>	47
Stima / Formazione lotti	48
<b>Lotto 1</b>	48
<b>Lotto 2</b>	52
Riepilogo bando d'asta	56
<b>Lotto 1</b>	56
<b>Lotto 2</b>	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 08/2025 del R.G.E.	58
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 175.136,00</b>	58
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.365,70</b>	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	61



<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	61
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT .....	61
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T .....	62
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T .....	62
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1.....	63





In data 10/03/2025, la sottoscritta Arch. Segattini Paola, con studio in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1





## LOTTO 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea.

L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico.

Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine che si affacciano ad Est su via Torino.

All'interno vi è un bagno per disabili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

Unità immobiliare ad uso magazzino sita al piano interrato di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea.

L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico.

L'unità immobiliare presenta accesso carrabile tramite rampa e ingresso pedonale da scala condominiale. E' costituito da un grande locale in cui è presente un piccolo bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il magazzino è dotato di un soppalco e di due scale in metallo che permettono di accedere al negozio del piano terra (Bene n. 1, catastalmente identificato con il sub. 15) e che sovrasta buona parte del locale.

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea.

L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico.

Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine, di cui 2 che si affacciano ad Est su via Torino e una a Nord.

All'interno vi è un bagno con antibagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

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

E' presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

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

E' presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

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



## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]



[REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED].

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]



[REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED].

### BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]



[REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED].

---

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

---

L'immobile confina:

- a Nord con particella 167, subalterno 14, della stessa ditta e sempre oggetto della presente perizia immobiliare;
- a Est con Via Torino;
- a Sud con altro negozio;
- a Ovest con scala e accesso condominiale.



---

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

---

L'unità immobiliare è situata al piano interrato e confina:

- a Nord con altro magazzino dello stesso stabile;
- a Est con terrapieno;
- a Ovest con altro magazzino dello stesso stabile e con ingresso e scala comune;
- a Sud con terrapieno e scala comune.



---

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

---

L'immobile confina:

- a Nord con un passaggio comune;
- a Est con via Torino;
- a Ovest con passaggio e cortile comune;
- a Sud con negozio della stessa proprietà.



---

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	112,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,98 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'altezza indicata di 2,98 m è quella misurata all'interno del negozio da pavimento a controsoffitto.  
 L'altezza misurata da pavimento a soffitto risulta invece 3,50 m.

## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	211,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	4,80 m	Interrato
Soppalco praticabile	105,00 mq	105,00 mq	0,15	15,75 mq	2,36 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>240,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>240,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda il soppalco, pur avendo una superficie superiore a quella sopra indicata, si è tenuto conto, in via prudenziale, della sola misura di 105 mq, pari al 50% della superficie netta del magazzino, in quanto corrispondente alla superficie massima ammissibile secondo il Regolamento Edilizio Comunale vigente all'epoca della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per la sua realizzazione.  
 Con riferimento al coefficiente di incidenza sulla superficie commerciale, si è fatto riferimento ai criteri di stima contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate), applicando un coefficiente del 15%, coerente con la classificazione dei soppalchi non abitabili.

## BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	86,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,02 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata di 3,02 m è quella misurata all'interno del negozio da pavimento a controsoffitto.  
 L'altezza misurata da pavimento a soffitto risulta invece 3,50 m.



**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1991 al 01/01/1992	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 113 mq Rendita € 2,01
Dal 01/01/1992 al 22/12/2005	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 113 mq Rendita € 2.112,62 Piano T
Dal 22/12/2005 al 06/07/2023	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1, Cons. 113 mq Rendita € 2.112,62
Dal 06/07/2023 al 28/03/2025	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 15 Categoria C1 Cl.4, Cons. 113 mq Rendita € 2.112,62

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1987 al 26/03/1991	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 209 mq Rendita € 1,05
Dal 26/03/1991 al 01/01/1992	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 209 mq Rendita € 1,05 Piano S
Dal 01/01/1992 al 22/12/2005	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 209 mq Rendita € 744,78 Piano S
Dal 22/12/2005 al 06/07/2023	## [REDACTED] ## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 209 mq Rendita € 744,78 Piano S



Dal 06/07/2023 al 28/03/2025	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 209 mq Rendita € 744,78 Piano S
------------------------------	------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1997 al 05/03/2009	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.852,53 Piano T
Dal 05/03/2009 al 06/07/2023	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 85 mq Rendita € 1.852,53
Dal 06/07/2023 al 28/03/2025	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 85 mq Rendita € 1.852,53

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	167	15	1	C1	4	113		2112,62 €	T		

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025, si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato planimetrico, in particolare le principali differenze riguardano:

- La presenza sul posto di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto (Sub. 15) con il negozio adiacente (Sub. 14). Tale apertura non risulta invece esistere nelle planimetrie catastali, nelle quali invece i due negozi non sono comunicanti tra loro.
- Alcune pareti divisorie interne del negozio. In particolare sono differenti le dimensioni del bagno, al posto di un

piccolo bagno con antibagno, è invece presente sul posto un bagno più grande dotato di sanitari adatti a persone disabili, ma privo di antibagno.

- L'esistenza di una finestrella alta, non presente nella planimetria catastale, a ridosso del soffitto, che si apre sul passaggio comune sul retro del fabbricato.

- La presenza di una scala in metallo che permette di accedere al magazzino sottostante.

Sono inoltre presenti alcune pareti leggere/separé interni utilizzati per suddividere le varie zone del negozio.

L'altezza interna del locale, che nella planimetria catastale risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari. Si è misurata un'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto di 2,98 m.

L'aggiornamento catastale delle planimetrie dovrà essere realizzato a seguito della regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.



### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	167	32	1	C6	1	209		744,78 €	S	

#### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare risulta accatastata nella categoria C6.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ivrea si è riscontrato che la destinazione d'uso risultante dai progetti depositati è magazzino/deposito.

A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025, si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato planimetrico, in particolare le principali differenze riguardano:

- Il collegamento dell'unità immobiliare con il negozio al piano superiore (sub. 15) tramite una scala metallica che conduce ad un'area soppalcata.

- La presenza dell'area soppalcata sopra menzionata. Sul posto, infatti, si è riscontrata la presenza di un soppalco con struttura metallica che sovrasta buona arte della superficie del locale, dalla quale si accede al piano inferiore tramite una seconda scala metallica.

- Si è rilevata un'altezza totale, da pavimento a soffitto, nella zona centrale del magazzino di circa 4,80 m., la planimetria catastale riporta 4,30 m.

L'aggiornamento catastale delle planimetrie dovrà essere realizzato a seguito della regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.



**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	167	14	1	C1	5	85 mq		1852,53 €			

*Corrispondenza catastale*


Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025, si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato planimetrico, in particolare le principali differenze riguardano:

- La presenza sul posto di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto (Sub. 14) con il negozio adiacente (Sub. 15). Tale apertura non risulta invece esistere nelle planimetrie catastali, nelle quali invece i due negozi non sono comunicanti tra loro.
- Rispetto alla planimetria catastale, il negozio non presenta più l'accesso sul retro del fabbricato e al vano scale che conduce al piano primo, dove vi è l'immobile identificato catastalmente con il sub. 18, sempre oggetto della presente perizia. E' presente infatti una parete che chiude tale accesso.
- Alcune partizioni interne.
- La posizione di una finestrella alta a ridosso del soffitto che si apre sul passaggio comune sul retro del fabbricato.

L'altezza interna del locale, che nella planimetria catastale risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari. Si è misurata un'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto di 3,02 m.

Sono inoltre presenti alcune pareti leggere/separé interni per suddividere le varie zone del negozio.

L'aggiornamento catastale delle planimetrie dovrà essere realizzato a seguito della regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

**PRECISAZIONI**
**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

Nell'Atto di provenienza del bene, atto di compravendita del Notaio Dragonetti Mercurio Paolo di Ivrea, del 26 marzo 1991 (Allegato 3), viene precisato:

"La parte venditrice precisa infine che nell'angolo nord-ovest del magazzino n. 167 sub. 31, di proprietà di [REDACTED], ubicato al 2°piano sotterraneo dello stesso "Condominio Favero" anzidetto, al di sotto del pavimento, è collocata una pompa di sollevamento delle acque del secondo piano sotterraneo del condominio



medesimo, e che pertanto tutte le spese, anche di sostituzione di detta pompa e dell'impianto, saranno a carico dei soli condomini del secondo piano sotterraneo, a ciascuno in proporzione ai rispettivi millesimi, come portato dall'atto di compravendita a mio rogito in data 5 dicembre 1988, repertorio n. 12711/3539, registrato a Ivrea il 23 stesso mese al n. 2987/V ed ivi trascritto il 4 gennaio 1989 ai nn. 51/40, ben noto alle parti che vi fanno espresso riferimento".

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Il negozio e lo stabile risultano in buono stato conservativo.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Il magazzino risulta in discreto stato conservativo. Tuttavia si fa presente che si sono riscontrate sul soffitto zone aventi macchie di umidità.

### BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Il negozio e lo stabile risultano in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "Favero".

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio.

In particolare l'Art. 1, Parti comuni dell'edificio, del Regolamento di Condominio, riporta:

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, la scala, il tetto.
- b) Le fognature, i «canali di scarico, gli impianti dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori.
- c) Il corridoio sotterraneo di accesso alle cantine ad il locale di servizio ad esso attinente.
- d) L'impianto ascensore in ragione dei millesimi stabiliti dalla tabella allegata al presente regolamento. I locali occupati dagli impianti ascensore, tutte le parti comuni sono colorate in blu nella planimetria allegata al presente regolamento."

Si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio e all'allegata tabella millesimale (Allegato 16, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), in particolare modo per quanto riguarda riparto spese, diritti, obblighi, manutenzioni.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "Favero".

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge,

uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio.

In particolare l'Art. 1, Parti comuni dell'edificio, del Regolamento di Condominio, riporta:

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, la scala, il tetto.
- b) Le fognature, i «canali di scarico, gli impianti dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori.
- c) Il corridoio sotterraneo di accesso alle cantine ad il locale di servizio ad esso attinente.
- d) L'impianto ascensore in ragione dei millesimi stabiliti dalla tabella allegata al presente regolamento. I locali occupati dagli impianti ascensore, tutte le parti comuni sono colorate in blu nella planimetria allegata al presente regolamento."

Si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio e all'allegata tabella millesimale (Allegato 16, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), in particolare modo per quanto riguarda riparto spese, diritti, obblighi, manutenzioni.

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "Favero".

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio.

In particolare l'Art. 1, Parti comuni dell'edificio, del Regolamento di Condominio, riporta:

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, la scala, il tetto.
- b) Le fognature, i «canali di scarico, gli impianti dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori.
- c) Il corridoio sotterraneo di accesso alle cantine ad il locale di servizio ad esso attinente.
- d) L'impianto ascensore in ragione dei millesimi stabiliti dalla tabella allegata al presente regolamento. I locali occupati dagli impianti ascensore, tutte le parti comuni sono colorate in blu nella planimetria allegata al presente regolamento."

Si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio e all'allegata tabella millesimale (Allegato 16, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), in particolare modo per quanto riguarda riparto spese, diritti, obblighi, manutenzioni.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione generale, compatibilmente con l'epoca di costruzione e l'uso a cui è destinato.

Lo stabile condominiale in cui è inserito il negozio risale alla fine degli anni Ottanta del Novecento ed è caratterizzato da una struttura portante a telaio in cemento armato, con murature perimetrali esterne in laterizio intonacato. La copertura dell'edificio, che si sviluppa su 5 piani fuoriterra, oltre a un sottotetto e agli interrati, è a due falde inclinate.

Il negozio è ubicato al piano terra dell'edificio e si affaccia con ampie superfici vetrate sul fronte Est, prospiciente via Torino, ove si trova anche l'ingresso principale e dove sono presenti alcuni posti auto.

Serramenti e infissi sono in alluminio, dotati di vetri singoli. Si trovano in buone condizioni manutentive, senza particolari evidenze di degrado o danneggiamenti.

L'altezza interna utile del locale, misurata dal pavimento interno del negozio alla controsoffittatura, realizzata con pannelli modulari, misura 2,98 m.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, complessivamente in buono stato d'uso, senza riscontrare fessurazioni o distacchi evidenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, sono presenti dei ventilconvettori fan coil ed una caldaia a gas situata all'interno del negozio.

Nel controsoffitto sono inoltre presenti i terminali dell'impianto di climatizzazione; tuttavia, a causa dell'assenza di alimentazione elettrica al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificarne il funzionamento né l'effettivo stato operativo.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione generale, compatibilmente con l'epoca di costruzione e l'uso a cui è destinato. Tuttavia si fa presente che si sono riscontrate sul soffitto zone che presentano macchie di umidità che potrebbero essere attribuite alla presenza di infiltrazioni.

Lo stabile condominiale in cui è inserito il magazzino risale alla fine degli anni Ottanta del Novecento ed è caratterizzato da una struttura portante a telaio in cemento armato, con murature perimetrali esterne in laterizio intonacato. La copertura dell'edificio, che si sviluppa su 5 piani fuoriterra, oltre a un sottotetto e agli interrati, è a due falde inclinate.

Il magazzino è ubicato al piano interrato dell'edificio e presenta finiture al grezzo, è dotato di pavimentazione in cemento e di illuminazione naturale garantita da ampie bocche di lupo e da finestre in vetrocemento.

L'altezza interna utile del locale, misurata dal pavimento al soffitto è di circa 4,80 m nella parte centrale, 5,10 m nella parte a Ovest e 2,30 m nella porzione a Sud adiacente il vano scale condominiale. E' presente un soppalco con struttura metallica dotato di 2 scale, una di accesso al magazzino e l'altra al negozio al piano terra.

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione generale, compatibilmente con l'epoca di costruzione e l'uso a cui è destinato.

Lo stabile condominiale in cui è inserito il negozio risale alla fine degli anni Ottanta del Novecento ed è caratterizzato da una struttura portante a telaio in cemento armato, con murature perimetrali esterne in laterizio intonacato. La copertura dell'edificio, che si sviluppa su 5 piani fuoriterra, oltre a un sottotetto e agli interrati, è a due falde inclinate.

Il negozio è ubicato al piano terra dell'edificio e si affaccia con ampie superfici vetrate sul fronte Nord e sul fronte Est, prospiciente via Torino, ove si trova anche l'ingresso principale e alcune aree adibite a parcheggio.

Serramenti e infissi sono in alluminio dotati di vetri singoli e risultano generalmente in buono stato conservativo, si segnala però la presenza del vetro rotto della vetrina sul lato Nord.



L'altezza interna utile del locale, misurata dal pavimento interno alla controsoffittatura realizzata con pannelli modulari, misura 3,02 m.

La pavimentazione interna è eseguita in piastrelle di ceramica, complessivamente in buono stato d'uso, senza riscontrare fessurazioni o distacchi evidenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e nel controsoffitto sono presenti i terminali dell'impianto di climatizzazione; a causa dell'assenza di alimentazione elettrica al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificarne il funzionamento né l'effettivo stato operativo. Si è riscontrata la presenza nell'antibagno di una caldaia a gas, tuttavia, si evidenzia che la stessa non parrebbe conforme alle vigenti normative di sicurezza in materia, in quanto la presa d'aria di ventilazione permanente non sfocia direttamente verso l'esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nel negozio, che attualmente è chiuso, sono ancora presenti alcuni arredi, complementi d'arredo e merce legata all'attività.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel magazzino è ancora presente molta merce legata all'attività commerciale che veniva esercitata nel negozio al piano superiore.

Non risultano contratti di locazione in essere.

### BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nel negozio, che attualmente è chiuso, sono ancora presenti alcuni arredi, complementi d'arredo e merce legata all'attività.

## PROVENIENZE VENTENNIALI



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti											
Dal 26/03/1991 al 22/12/2005	## [REDACTED]  [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Dragonetti Mercurio Paolo di Ivrea</td><td>26/03/1991</td><td>21927</td><td></td></tr> </tbody> </table>						Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Dragonetti Mercurio Paolo di Ivrea	26/03/1991	21927	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Notaio Dragonetti Mercurio Paolo di Ivrea	26/03/1991	21927											
<b>Trascrizione</b>													
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.										
<b>Registrazione</b>													
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°										
Dal 22/12/2005 al 06/07/2023	## [REDACTED]  [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA'</b>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Morone Ettore di Torino</td><td>22/12/2005</td><td>107939</td><td></td></tr> </tbody> </table>						Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Morone Ettore di Torino	22/12/2005	107939	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Notaio Morone Ettore di Torino	22/12/2005	107939											
<b>Trascrizione</b>													
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.										
<b>Registrazione</b>													
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°										
Dal 06/07/2023	## [REDACTED]  [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Bassetti Remo di Torino</td><td>06/07/2023</td><td>31640</td><td></td></tr> </tbody> </table>						Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640											
<b>Trascrizione</b>													
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.										
<b>Registrazione</b>													
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°										

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

Si evidenzia che la società [REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]

#### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1991 al 22/12/2005	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dragonetti Mercurio Paolo di Ivrea	26/03/1991	21927	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2005 al 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morone Ettore di Torino	22/12/2005	107939	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640	



ASTE GIUDIZIARIE®	Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

Si evidenzia che la società [REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]

#### BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983 al 05/03/2009	## [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e 1/2 nudo proprietario e ## [REDACTED] ## Usufruttuaria parziale per 1/2, deceduta 23/07/1997 Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	Permuta immobiliare			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Presbiterio Francesco di Ivrea		03/01/1983	123571	32043	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Ivrea		02/02/1983	1022	941	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ivrea		04/01/1983	411		
Dal 05/03/2009 al 06/07/2023		Compravendita			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea		05/03/2009	205001		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2009	1833	1332
<b>Registrazione</b>					
Dal 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640	
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

Si evidenzia che la società [REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T



- Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Torino il 02/08/2021  
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà





Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, a € 294,00 per la trascrizione, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di € 200,00. Tali conteggi che verranno effettuato in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.



#### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

#### Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Torino il 02/08/2021

Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



26 di 63





• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, a € 294,00 per la trascrizione, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di € 200,00. Tali conteggi che verranno effettuato in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione.

A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Torino il 02/08/2021

Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**Trascrizioni**



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, a € 294,00 per la trascrizione, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di € 200,00. Tali conteggi che verranno effettuato in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione.

A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.



## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024.

L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024.

L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.

### BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024.

L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Ivrea.

In data 07/05/2025 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune i seguenti titoli edili:

- CE 25/02/1983 n. 4163;
- CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354;
- CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853;
- CE di variante in corso d'opera 29/12/1987 n. 5914;
- CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030;

• Scia 2014-444 del 03/09/2014 per realizzazione rampa di accesso disabili.

- Abitabilità del 11/03/1988 8569 (relativa ai piani fuori terra);
- Agibilità del 05/06/1989 (relativa alla parte intoccata del fabbricato).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025 e della consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si sono riscontrate alcune difformità rispetto ai progetti approvati, in particolare le principali differenze riguardano:

- Alcune misure planimetriche.
- La presenza sul posto di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto con il negozio adiacente, tale apertura non risulta invece esistere nei progetti approvati, nei quali invece i due negozi non sono comunicanti tra loro.
- Alcune pareti divisorie interne del negozio, in particolare sono differenti le dimensioni del bagno, al posto di un piccolo bagno con antibagno, è invece presente sul posto un bagno più grande dotato di sanitari adatti a persone disabili, ma privo di antibagno.
- Sul posto è presente nel bagno un'unica fila costituita da 3 finestrelle a ridosso del soffitto, nel progetto approvato invece sotto a queste finestre è indicata una seconda fila di aperture delle stesse dimensioni e sotto la finestrella centrale è disegnata una porta che consente accesso esterno sul retro del fabbricato.
- La presenza di una scala in metallo che permette di accedere dal negozio ad un soppalco ricavato nel magazzino sottostante, nel progetto approvato non vi era comunicazione interna diretta tra i due piani.

Sono inoltre presenti alcune pareti leggere/separé interni utilizzati per suddividere le varie zone del negozio. L'altezza interna del locale, che nella sezione del progetto approvato risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari. Si è misurata un'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto di 2,98 m.

E' necessaria la regolarizzazione dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Ivrea.

In data 07/05/2025 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune i seguenti titoli edili:

- CE 25/02/1983 n. 4163;
- CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354;
- CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853;
- CE di variante in corso d'opera 29/12/1987 n. 5914;
- CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030;

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025 e della consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si sono riscontrate alcune difformità rispetto ai progetti approvati, in particolare le principali differenze riguardano:

- Alcune misure planimetriche.
- La presenza sul posto di una parete/separé che delimita una zona del magazzino.
- La presenza di un soppalco e di due scale in metallo che permettono di accedere al negozio del piano terra (Bene n. 1, catastalmente identificato con il sub. 15), mentre nel progetto approvato non vi era comunicazione diretta interna tra i due piani.

Agli atti è presente una istanza di Permesso di Costruire Prot. 4516 del 21/02/1995 per la realizzazione di un soppalco metallico. L'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea aveva inviato una richiesta di documentazione integrativa a seguito di istruttoria che però sembra non aver avuto riscontro, di conseguenza la pratica è decaduta senza il rilascio di alcun permesso di costruire.

In particolare il Comune chiedeva, a seguito della richiesta di Permesso di Costruire e di istruttoria, che tra le diverse integrazioni, al fine del rilascio del P.C., fosse prodotto:

- Eventuale parere preventivo dei VVFF.
- Verifiche che dimostrassero che il soppalco non superasse il 50% della superficie del locale come da Regolamento Edilizio vigente all'epoca della domanda.

Quindi è necessaria la regolarizzazione dal punto di vista edilizio del magazzino e del soppalco, tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

Dall'esame dello stato dei luoghi, è emerso che il soppalco esistente risulta attualmente realizzato con dimensioni eccedenti rispetto ai limiti previsti dal Regolamento Edilizio in vigore al momento della richiesta del Permesso di Costruire. Non è stato possibile conoscere quando è stato effettivamente realizzato il soppalco. Se costruito all'epoca della domanda sopravvenuta di Permesso di Costruire, ai fini della sua eventuale sanabilità, è necessario procedere all'adeguamento dimensionale dell'opera alle prescrizioni edilizie sopra richiamate, in modo da consentire il conseguimento della doppia conformità urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Si evidenzia inoltre che, in assenza di pratica strutturale, sarà necessario procedere alla redazione e al successivo deposito di apposito progetto strutturale, sottoscritto da tecnico abilitato, da presentare presso gli uffici competenti, ai fini della regolarizzazione dell'intervento.

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.



In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Ivrea.  
In data 07/05/2025 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune i seguenti titoli edili:

- CE 25/02/1983 n. 4163;
- CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354;
- CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853;
- CE di variante in corso d'opera 29/12/1987 n. 5914;
- CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030;
- Scia 2014-444 del 03/09/2014 per realizzazione rampa di accesso disabili.
- Abitabilità del 11/03/1988 8569 (relativa ai piani fuori terra);
- Agibilità del 05/06/1989 (relativa alla parte interrata del fabbricato).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito di sopralluoghi del 23/04/2025 e del 29/05/2025 e della consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si sono riscontrate alcune difformità rispetto ai progetti approvati, in particolare le principali differenze riguardano:

- Alcune misure planimetriche.
- La presenza sul posto di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto con il negozio adiacente, tale apertura non risulta invece esistere nei progetti approvati, nei quali invece i due negozi non sono comunicanti tra loro.
- Il negozio non presenta l'accesso sul retro del fabbricato dall'ingresso con vano scale che conduce al piano primo. Nel progetto approvato era presente una porta che dall'antibagno del negozio conduceva al vano d'ingresso, mentre sul posto è presente una parete divisoria che chiude tale accesso.
- La dimensione delle finestrelle alte a ridosso del soffitto sul retro del fabbricato.

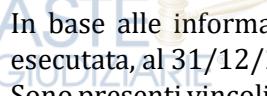
L'altezza interna del locale, che nella planimetria catastale risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari. Si è misurata un'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto di 3,02 m.

Sono inoltre presenti alcune pareti leggere/separé interni per suddividere le varie zone del negozio.

E' necessaria la regolarizzazione dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edili.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**



In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un debito da parte della società esecutata, al 31/12/2024 da preventivo, di 583,12 €, fatto salvo il consuntivo finale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti e che dovranno essere saldati in via solidale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il preventivo totale di gestione, per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, ammonta a 712,07 €.



#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT**

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un debito da parte della società esecutata, al 31/12/2024 da preventivo, di 583,12 €, fatto salvo il consuntivo finale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti e che dovranno essere saldati in via solidale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il preventivo totale di gestione, per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, ammonta a 310,23 €.



#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un debito da parte della società esecutata, al 31/12/2024 da preventivo, di 583,12 €, fatto salvo il consuntivo finale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti e che dovranno essere saldati in via solidale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il preventivo totale di gestione, per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, ammonta a 640,69 €.





## LOTTO 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

Unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa/box auto sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico.

Il box auto presenta accesso da cortile esterno comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

Unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione, sita al piano primo di uno stabile condominiale.

Lo stabile è ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea.

L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico.

L'unità immobiliare presenta accesso da scala interna raggiungibile dall'esterno da passaggio comune sul retro del fabbricato al piano terra.

L'appartamento è composto da 4 stanze, un bagno, un corridoio, un balcone che si affaccia sul retro del fabbricato ed un terrazzo su via Torino.

E' dotato al piano interrato di piccola cantina.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

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

E' presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva  
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari  
(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)



## BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1



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

E' presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva  
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)



## TITOLARITÀ



## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T



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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]



## BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1



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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero



## CONFINI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

L'immobile confina:

- a Nord con il cortile/area di manovra comune;
- a Est e Ovest con altri box auto facenti parte dello stesso condominio;
- a Sud con altro condominio.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

L'immobile:

- a Sud confina con unità immobiliare di altra proprietà facente parte dello stesso condominio;
- a Nord si affaccia sul passaggio comune;
- a Est su via Torino;
- a Ovest su passaggio e cortile comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,70 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	1
Terrazza coperta	7,00 mq	7,00 mq	0,45	3,15 mq	0,00 m	1
Balcone	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	1
Cantina	5,20 mq	5,90 mq	0,2	1,18 mq	2,20 m	Int



Totale superficie convenzionale:	<b>102,38 mq</b>	
Incidenza condominiale:	<b>0,00</b>	%
Superficie convenzionale complessiva:	<b>102,38 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1997 al 05/03/2009	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 74,52 Piano T
Dal 05/03/2009 al 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED]##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 74,52
Dal 06/07/2023 al 28/03/2025	## [REDACTED] [REDACTED]##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 74,52

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1997 al 05/03/2009	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Piano 1
Dal 05/03/2009 al 30/07/2015	## [REDACTED] [REDACTED]##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.5
Dal 30/07/2015 al 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED]##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.5, Cons. 85 mq Rendita € 1.394,43
Dal 06/07/2023 al 28/03/2025	## [REDACTED] [REDACTED]##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.5, Cons. 85 mq Rendita € 1.394,43



## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	167	5	1	C6	4	13 mq		74,52 €		

#### Corrispondenza catastale



L'unità immobiliare risulta accatastata nella categoria C6.

A seguito di sopralluogo del 29/05/2025, si è riscontrata una piccola differenza nell'altezza del box che nella planimetria catastale viene indicata 2,45 m, sul posto è stato rilevato 2,40 m.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	167	18	1	A10	5	85 mq		1394,43 €		

#### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



L'unità immobiliare risulta accatastata come A10 (Uffici e studi privati). Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ivrea si è riscontrato che la destinazione d'uso risultante dai progetti depositati è civile abitazione.

Si sono riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consistenti, in particolare:

– nella realizzazione di una parete divisoria all'interno del locale bagno, al fine di ricavare una nicchia con accesso dal balcone;

– in una differente configurazione dimensionale del balcone che si affaccia sul retro del fabbricato (fronte Ovest).



Il box risulta in buono stato conservativo.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

L'appartamento risulta in discreto stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "Favero".

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio.

In particolare l'Art. 1, Parti comuni dell'edificio, del Regolamento di Condominio, riporta:

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, la scala, il tetto.
- b) Le fognature, i «canali di scarico, gli impianti dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori.
- c) Il corridoio sotterraneo di accesso alle cantine ad il locale di servizio ad esso attinente.
- d) L'impianto ascensore in ragione dei millesimi stabiliti dalla tabella allegata al presente regolamento. I locali occupati dagli impianti ascensore, tutte le parti comuni sono colorate in blu nella planimetria allegata al presente regolamento."

Si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio e all'allegata tabella millesimale (Allegato 16, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), in particolare modo per quanto riguarda riparto spese, diritti, obblighi, manutenzioni.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "Favero".

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio.

In particolare l'Art. 1, Parti comuni dell'edificio, del Regolamento di Condominio, riporta:

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, la scala, il tetto.
- b) Le fognature, i «canali di scarico, gli impianti dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori.
- c) Il corridoio sotterraneo di accesso alle cantine ad il locale di servizio ad esso attinente.
- d) L'impianto ascensore in ragione dei millesimi stabiliti dalla tabella allegata al presente regolamento. I locali occupati dagli impianti ascensore, tutte le parti comuni sono colorate in blu nella planimetria allegata al presente regolamento."

Si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio e all'allegata tabella millesimale (Allegato 16, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), in particolare modo per quanto riguarda riparto spese, diritti, obblighi, manutenzioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione generale, compatibilmente con l'epoca di costruzione e l'uso a cui è destinato.

E' collocato all'interno di un basso fabbricato con tetto piano, nel quale sono ricavati diversi box auto indipendenti, chiusi da portoni basculanti metallici. Il box auto presenta accesso da cortile esterno comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura.

L'altezza interna utile del box è di 2,40 m, misurata dal pavimento, in piastrelle in gres, al soffitto.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione generale, compatibilmente con l'epoca di costruzione e l'uso a cui è destinato.

Lo stabile condominiale in cui è inserito l'appartamento risale alla fine degli anni Ottanta del Novecento ed è caratterizzato da una struttura portante a telaio in cemento armato, con murature perimetrali esterne in laterizio intonacato. La copertura dell'edificio, che si sviluppa su 5 piani fuoriterra, oltre a un sottotetto e agli interrati, è a due falde inclinate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al primo piano fuori terra del fabbricato condominiale e presenta affacci liberi su tre lati. Sul prospetto Est, con esposizione verso via Torino, è presente un terrazzo coperto; sul prospetto Ovest si sviluppa un balcone aggettante. L'alloggio è collocato in un volume sporgente, più basso, rispetto al corpo principale del fabbricato condominiale. Al piano sottostante è situata l'unità commerciale identificata come 'Bene n. 4', anch'essa oggetto della presente relazione peritale, mentre al livello superiore è presente la copertura dell'appartamento.

Infissi e serramenti sono in legno, dotati di doppi vetri e risultano generalmente in discreto stato conservativo. Essendo in legno richiedono di essere riverniciati. Come sistemi oscuranti di porte e finestre sono presenti tapparelle avvolgibili. Davanzali, soglie e stipiti sono in pietra.

L'altezza interna utile dei locali, misurata dal pavimento interno al soffitto è di 2,70 m.

La pavimentazione interna è in piastrelle di gres, complessivamente in buono stato d'uso.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, in ogni stanza sono presenti termosifoni in buono stato conservativo, alimentati da caldaia a gas collocata, in una nicchia accessibile dal balcone. A causa dell'assenza di alimentazione elettrica al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare il funzionamento né l'effettivo stato operativo degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione in essere.

**PROVENIENZE VENTENNIALI****BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983 al 05/03/2009	## [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e 1/2 nudo proprietario e ## [REDACTED] ## Usufruttuaria parziale per 1/2, deceduta 23/07/1997 Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	<b>Permuta immobiliare</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Presbiterio Francesco di Ivrea	03/01/1983	123571	32043	
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ivrea	02/02/1983	1022	941	
<b>Registrazione</b>					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ivrea	04/01/1983	411		
Dal 05/03/2009 al 06/07/2023	## [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea	05/03/2009	205001		
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		09/03/2009	1833	1332	
<b>Registrazione</b>					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Bassetti Remo di Torino</td><td>06/07/2023</td><td>31640</td><td></td></tr> </tbody> </table> <b>Trascrizione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <b>Registrazione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

Si evidenzia che la società [REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED].

#### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti																											
Dal 03/01/1983 al 05/03/2009	## [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e 1/2 nudo proprietario e ## [REDACTED] ## Usufruttuaria parziale per 1/2, deceduta 23/07/1997 Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	<b>Permuta immobiliare</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Presbiterio Francesco di Ivrea</td> <td>03/01/1983</td> <td>123571</td> <td>32043</td> </tr> </tbody> </table> <b>Trascrizione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ivrea</td> <td>02/02/1983</td> <td>1022</td> <td>941</td> </tr> </tbody> </table> <b>Registrazione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Presbiterio Francesco di Ivrea	03/01/1983	123571	32043	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Ivrea	02/02/1983	1022	941	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Notaio Presbiterio Francesco di Ivrea	03/01/1983	123571	32043																										
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Ivrea	02/02/1983	1022	941																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										

	Ivrea	04/01/1983	411	
Dal 05/03/2009 al 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea	05/03/2009	205001	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2009	1833	1332
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2023	## [REDACTED] [REDACTED] ## per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Mutamento di denominazione o ragione sociale		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Bassetti Remo di Torino	06/07/2023	31640	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

Si evidenzia che la società [REDACTED] ha effettuato mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile pubblico Notaio Bassetti Remo di Torino (TO) del 06 luglio 2023, numero di repertorio 31640/16889 a favore di [REDACTED]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Torino il 02/08/2021  
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
Importo: € 570.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ivrea il 31/01/2025  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 690  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, a € 294,00 per la trascrizione, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di € 200,00. Tali conteggi che verranno effettuato in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Torino il 02/08/2021  
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
Importo: € 570.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, a € 294,00 per la trascrizione, per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di € 200,00. Tali conteggi che verranno effettuato in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024.

L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo - art. 110.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024.

L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo - art. 110.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T**

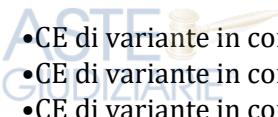
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Ivrea.

In data 07/05/2025 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune i seguenti titoli edili:

- CE 25/02/1983 n. 4163;





- CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354;
- CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853;
- CE di variante in corso d'opera 29/12/1987 n. 5914;
- CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030;

- Abitabilità del 11/03/1988 8569 (relativa ai piani fuori terra);
- Agibilità del 05/06/1989 (relativa alla parte interrata del fabbricato).



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito di sopralluogo del 29/05/2025 e della consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si sono riscontrate alcune difformità rispetto ai progetti approvati, le principali differenze riguardano:

- Misure planimetriche. Sul posto si sono rilevate dimensioni interne del box leggermente inferiori, in particolare la larghezza indicata nel progetto approvato è di 3,10 m, mentre è stato rilevato 2,74 m.

- Altezza da pavimento a soffitto leggermente inferiore (di 10 cm) a quanto indicato nella sezione del progetto approvato.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Ivrea.

In data 07/05/2025 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune i seguenti titoli edili:

- CE 25/02/1983 n. 4163;
  - CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354;
  - CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853;
  - CE di variante in corso d'opera 29/12/1987 n. 5914;
  - CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030;
- 
- Abitabilità del 11/03/1988 8569 (relativa ai piani fuori terra);
  - Agibilità del 05/06/1989 (relativa alla parte interrata del fabbricato).



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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





- 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.

A seguito di sopralluogo del 29/05/2025 e della consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si sono riscontrate lievi difformità rispetto ai progetti approvati, in particolare le principali differenze riguardano:

- Alcune dimensioni planimetriche rilevate nell'appartamento.
- La presenza di un piccolo vano tecnico ricavato nel bagno, ottenuto facendo arretrare la finestra del locale, che non risulta presente nel progetto approvato.

L'appartamento è inoltre dotato di piccola cantina nel piano interrato, le cui dimensioni sono differenti rispetto al progetto approvato.

E' necessaria la regolarizzazione dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO T

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un debito da parte della società esecutata, al 31/12/2024 da preventivo, di 583,12 €, fatto salvo il consuntivo finale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti e che dovranno essere saldati in via solidale.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un debito da parte della società esecutata, al 31/12/2024 da preventivo, di 583,12 €, fatto salvo il consuntivo finale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti e che dovranno essere saldati in via solidale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il preventivo totale di gestione, per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, ammonta a 669,58 €.



Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situato in Ivrea (TO), con accessi ai numeri civici 136 e 140 di Via Torino. Le unità immobiliari fanno parte del medesimo fabbricato condominiale e risultano così composte:

- due unità ad uso commerciale al piano terra;
- un locale ad uso magazzino al piano interrato;
- un'unità immobiliare ad uso abitativo, accatastata A/10, al piano primo, con cantina al piano interrato;
- un box auto con accesso dall'esterno.

Al fine di agevolare le operazioni di vendita e massimizzare l'interesse dei potenziali offerenti, l'intero compendio è stato suddiviso in due distinti lotti, come indicato nella presente relazione estimativa, sulla base della diversa destinazione d'uso degli immobili:

Lotto 1 – Commerciale: comprende due negozi adiacenti posti al piano terra e il magazzino sottostante.

Lotto 2 – Residenziale: comprende l'unità abitativa al primo piano e un box auto.

Questa suddivisione è stata effettuata al fine di favorire una più agevole collocazione sul mercato, consentendo ai potenziali acquirenti di presentare offerte mirate in relazione alle proprie esigenze.

**La divisione nei due lotti tiene conto dello stato di fatto, ovvero si dà atto che la porta presente nel vano d'ingresso del piano terra (si veda l'allegato 15 - Documentazione Fotografica - foto 5.1), che dava accesso al negozio dal retro del fabbricato, è stata chiusa con una muratura.**

Ai fini della corretta formazione dei due lotti, come sopra descritto, si evidenzia quindi la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto sotto il profilo catastale e edilizio. Infatti, come sopra esposto, si vuole evidenziare che l'unità commerciale di minori dimensioni (bene 4 inserito nel lotto 1) non dispone dell'accesso secondario sul retro (in quanto è stato chiuso da una parete in muratura). La porta si apre nell'ingresso che conduce anche alla scala che permette l'accesso all'unità abitativa sovrastante (bene 5 inserito nel lotto 2), così come indicato nei progetti edili regolarmente assentiti e riportato, seppur con incongruenze planimetriche, nella planimetria catastale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T  
Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine che si affacciano ad Est su via Torino. All'interno vi è un bagno per disabili.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1. Valore di stima del bene: € 73.800,00

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltra all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Ivrea in zone limitrofe, si ottiene una media di 610 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso commerciale (tipologia negozio), in zona semi-centrale San Grato - Str. Torino del Comune di Ivrea.

- Per beni in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 390 €/mq ad un massimo di 780 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 600 €/m<sup>2</sup>.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT

Unità immobiliare ad uso magazzino sita al piano interrato di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso carrabile tramite rampa e ingresso pedonale da scala condominiale. E' costituito da un grande locale in cui è presente un piccolo bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6. Valore di stima del bene: € 77.040,00

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della

stima.

Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltra all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Ivrea in zone limitrofe, si ottiene una media di 423 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso commerciale (tipologia magazzino), in zona semi-centrale San Grato- Str. Torino del Comune di Ivrea.

Per beni in stato conservativo normale, per i magazzini, il valore di mercato indicato va da un minimo di 145 €/mq ad un massimo di 290 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 320 €/m<sup>2</sup>.

- Bene N° 4 - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T**

Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine, di cui 2 che si affacciano ad Est su via Torino e una a Nord. All'interno vi è un bagno con antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1, CATEGORIA C1. Valore di stima del bene: € 58.200,00

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltra all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale

tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Ivrea in zone limitrofe, si ottiene una media di 610 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso commerciale (tipologia negozio), in zona semi-centrale San Grato - Str. Torino del Comune di Ivrea.

Per beni in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 390 €/mq ad un massimo di 780 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 600 €/m<sup>2</sup>.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T	123,00 mq	600,00 €/mq	€ 73.800,00	100,00%	€ 73.800,00
Bene N° 2 - Magazzino Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT	240,75 mq	320,00 €/mq	€ 77.040,00	100,00%	€ 77.040,00
Bene N° 4 - Negozio Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T	97,00 mq	600,00 €/mq	€ 58.200,00	100,00%	€ 58.200,00
Valore di stima:					€ 209.040,00

Valore di stima: € 209.040,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3000,00	€
Pratica di sanatoria strutturale per il soppalco	3500,00	€

Valore finale di stima: € 175.136,00



Per quanto riguarda la sanatoria del magazzino, qualora emergesse che parte o l'intero soppalco dovesse essere rimosso, si stima che il costo di rimozione sia uguale al valore dei materiali smontati.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T

Unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa/box auto sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il box auto presenta accesso da cortile esterno comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6. Valore di stima del bene: € 10.050,00

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria è stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Ivrea in zone limitrofe, si ottiene una media di 700 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso residenziale (tipologia box auto), in zona semi-centrale San Grato- Str. Torino del Comune di Ivrea.

Per beni in stato conservativo normale, per i box auto, il valore di mercato indicato va da un minimo di 460 €/mq ad un massimo di 680 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della riataratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 670 €/m<sup>2</sup>.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1

Unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione, sita al piano primo di uno stabile condominiale. Lo stabile è ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a

circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso da scala interna raggiungibile dall'esterno da passaggio comune sul retro del fabbricato al piano terra. L'appartamento è composto da 4 stanze, un bagno, un corridoio, un balcone che si affaccia sul retro del fabbricato ed un terrazzo su via Torino. E' dotata al piano interrato di piccola cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A10. Valore di stima del bene: € 87.023,00

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria è stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Ivrea in zone limitrofe, si ottiene una media di 865 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso residenziale (tipologia abitazioni civili), in zona semi-centrale San Grato - Str. Torino del Comune di Ivrea.

Per beni in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 650 €/mq ad un massimo di 980 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 850 €/m<sup>2</sup>.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T	15,00 mq	670,00 €/mq	€ 10.050,00	100,00%	€ 10.050,00
Bene N° 5 - Appartamento Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1	102,38 mq	850,00 €/mq	€ 87.023,00	100,00%	€ 87.023,00
Valore di stima:					€ 97.073,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 80.365,70**



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.



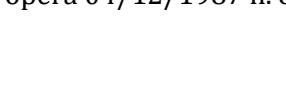
Bollengo, li 07/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Segattini Paola

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale storica società esecutata
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita immobili 1 e 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita immobili 3-4-5
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali per immobile
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di PRG e Norme
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Interrato
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Piani fuori terra
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - CE 25/02/1983 n. 4163
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - CE di variante in corso d'opera 24/09/1986 n. 5354
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CE di variante in corso d'opera 04/12/1987 n. 8853





- ✓ N° 14 Concessione edilizia - CE di variante in corso d'opera 01/06/1988 n. 6030
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica esterni, lotto 1 e lotto 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di condominio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T  
Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine che si affacciano ad Est su via Torino. All'interno vi è un bagno per disabili.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1, CATEGORIA C1  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024. L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT.  
Unità immobiliare ad uso magazzino sita al piano interrato di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso carrabile tramite rampa e ingresso pedonale da scala condominiale. E' costituito da un grande locale in cui è presente un piccolo bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1, CATEGORIA C6  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024. L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T  
Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine, di cui 2 che si affacciano ad Est su via Torino e una a Nord. All'interno vi è un bagno con antibagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1, CATEGORIA C1  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024. L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.

**Prezzo base d'asta: € 175.136,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T  
Unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa/box auto sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il box auto presenta accesso da cortile esterno comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1, CATEGORIA C6  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione, sita al piano primo di uno stabile condominiale. Lo stabile è ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso da scala interna raggiungibile dall'esterno da passaggio comune sul retro del fabbricato al piano terra. L'appartamento è composto da 4 stanze, un bagno, un corridoio, un balcone che si affaccia sul retro del fabbricato ed un terrazzo su via Torino. E' dotata al piano interrato di piccola cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A10  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Ivrea è dotato di PRGC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2024 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n.34 del 22/08/2024. L'immobile ricade in area TM: Tessuti consolidati di impianto modero o contemporaneo - art. 110.

**Prezzo base d'asta: € 80.365,70**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.136,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio e lo stabile risultano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine che si affacciano ad Est su via Torino. All'interno vi è un bagno per disabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ivrea (TO) - via Torino 136, piano INT		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	240,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino risulta in discreto stato conservativo. Tuttavia si fa presente che si sono riscontrate sul soffitto zone aventi macchie di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso magazzino sita al piano interrato di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso carrabile tramite rampa e ingresso pedonale da scala condominiale. E' costituito da un grande locale in cui è presente un piccolo bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ivrea (TO) - via Torino 140, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	

<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	97,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio e lo stabile risultano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione d'uso negozio, sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il bene è costituito da un ampio locale con 3 grandi vetrine, di cui 2 che si affacciano ad Est su via Torino e una a Nord. All'interno vi è un bagno con antibagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.365,70

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ivrea (TO) - via Torino 136, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa/box auto sita al piano terra di uno stabile condominiale, ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. Il box auto presenta accesso da cortile esterno comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## Bene N° 5 - Appartamento

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ivrea (TO) - via Torino 136, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 167, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	102,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione, sita al piano primo di uno stabile condominiale. Lo stabile è ubicato in via Torino, in zona semi-periferica rispetto al centro di Ivrea. L'edificio si trova a circa 1,5 Km dalla stazione dei treni di Ivrea e a circa 2 Km dal centro storico. L'unità immobiliare presenta accesso da scala interna raggiungibile dall'esterno da passaggio comune sul retro del fabbricato al piano terra. L'appartamento è composto da 4 stanze, un bagno, un corridoio, un balcone che si affaccia sul retro del fabbricato ed un terrazzo su via Torino. E' dotata al piano interrato di piccola cantina.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# ASTE GIUDIZIARIE

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Torino il 02/08/2021

Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO INT

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Torino il 02/08/2021

Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665

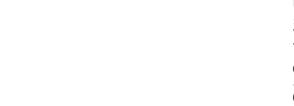
Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

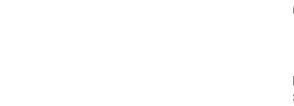
Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Torino il 02/08/2021  
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
Importo: € 570.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ivrea il 31/01/2025  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 690  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 140, PIANO T**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Torino il 02/08/2021  
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
Importo: € 570.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ivrea il 31/01/2025  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 690  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A IVREA (TO) - VIA TORINO 136, PIANO 1

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Torino il 02/08/2021

Reg. gen. 6763 - Reg. part. 665

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 570.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

*Trascrizioni*

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/01/2025

Reg. gen. 830 - Reg. part. 690

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura