Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ballesio Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate
Nota del	06/05/2024
Numeri:	3.571/3.010

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	Per interno
Destinazione	Residenziale

Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita (€)
	36	350	2	A4	1	97,61
		351				

Valore di mercato	€ 45.024,00
Base d'asta	€ 29.265,60

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta	Corrisponde, quota per interno
Comproprietari non esecutati	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità trascrizioni ex art. 2650 cc.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli, ed oneri	Vedere appositi paragrafi
Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Libero

NOTE DEL C.T.U.

Dal titolo di proprietà e dalla planimetria catastale non risulta rappresentato, né citato in alcuna descrizione, il piano secondo adibito a sottotetto. Lo scrivente ha quindi condotto un'indagine storica su tutte le unità affaccianti sul cortile medesimo, per determinare se tale piano fosse effettivamente compreso nel compendio pignorato ed ha potuto determinare che in vari atti precedenti il piano secondo è sempre stato omesso mentre è stato citato solamente nella descrizione dell'atto Fabbi rep. 40837/17987 del 19/03/1982 e, prima ancora, nella Sentenza del Tribunale di Ivrea del 11/12/1981 relativa ad intervenuta usucapione. Inoltre, la copertura del locale sottotetto è stata considerata oggetto di intervento nella DIA del 2004 a firma della **omissis** sebbene le opere non siano poi state realizzate. Visti tali elementi e in assenza di prova contraria il sottotetto è stato considerato parte dell'immobile pignorato. La presenza di oggetti di vario genere/natura nelle fotografie rappresenta lo stato riscontrato durante i sopralluoghi ma gli stesso NON fanno del compendio stimato con la presente perizia (a tal proposito fare riferimento alla relazione del custode giudiziario IVG).

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.265,60 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

INCARICO

In data 24/06/2024, il sottoscritto Geom. Ballesio Fulvio, con studio in Via Principe Amedeo, 36 - 10011 - Agliè (TO), email fulviob1981@libero.it, PEC fulvio.ballesio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato residenziale in parte in corso di ristrutturazione ed in parte da ristrutturare, composto da due locali al piano terreno con annesso bagno, scala interna, tre locali chiusi con tettoia al piano primo e locale sottotetto al piano superiore, oltre a piccolo cortile ad uso non esclusivo sul lato strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà confina con Corso Duca degli Abruzzi, con le particelle 1461 e 845 oltre a vicolo Massimo D'Azeglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,40 m	T-1
Travata	8,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	4,50 m	1
Sottotetto (autonomo)	22,00 mq	28,00 mq	0,33	9,24 mq	2,50 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**128,64 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**128,64 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/12/1981** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 350, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,15 Piano T Graffato 351
Dal **01/01/1992** al **24/10/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 350, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 97,61 Piano T Graffato 351
Dal **24/10/1997** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 350, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 97,61 Piano T Graffato 351
Dal **09/11/2015** al **21/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 350, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

		Superficie catastale 88 mq Rendita € 97,61 Piano T Graffato 351

Il titolare catastale NON corrisponde a quello reale. In particolare, NON è stata introdotta la voltura catastale relativa all'atto di acquisto dei Sigg.ri **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	350	2		A4	1	4,5	88 mq	97,61 €	T	351

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti risale al 1940 e presenta una situazione con diverse difformità rispetto allo stato dei luoghi inoltre non è stato rappresentato il sottotetto al piano secondo, oltre a rappresentare un piccolo locale chiuso all'interno del cortile non più esistente.
Sarà necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale con una spesa stimabile in € 500,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

PRECISAZIONI

Dal titolo di proprietà e dalla planimetria catastale non risulta rappresentato, né citato in alcuna descrizione, il piano secondo adibito a sottotetto.
Lo scrivente ha quindi condotto un'indagine storica su tutte le unità affaccianti sul cortile medesimo, per determinare se tale piano fosse effettivamente compreso nel compendio pignorato ed ha potuto determinare che in vari atti precedenti il piano secondo è sempre stato omesso mentre è stato citato solamente nella descrizione dell'atto Fabbi rep. 40837/17987 del 19/03/1982 e, prima ancora, nella Sentenza del Tribunale di Ivrea del 11/12/1981 relativa ad intervenuta usucapione.
Inoltre, la copertura del locale sottotetto è stata considerata oggetto di intervento nella DIA del 2004 a firma della **** Omissis **** sebbene le opere non siano poi state realizzate.
Visti tali elementi e in assenza di prova contraria il sottotetto è stato considerato parte dell'immobile pignorato.
La presenza di oggetti di vario genere/natura nelle fotografie rappresenta lo stato riscontrato durante i sopralluoghi ma gli stesso NON fanno del compendio stimato con la presente perizia (a tal proposito fare riferimento alla relazione del custode giudiziario IVG).

PATTI

Non risultano patti riscontrabili.

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

STATO CONSERVATIVO

Il piano terreno è stato sistemato seppur in assenza di autorizzazione comunale, e risultano presenti pavimenti relativamente nuovi con sottostante vespaio (presumibile dalle prese d'aria poste all'esterno della parete), gli impianti sono incompleti e pertanto non funzionanti, il bagno di nuova realizzazione è completo di sanitari mentre la scala interna verso il piano primo è allo stato grezzo.
Sono presenti tracce di umidità superficiale sulle murature interne ed esterne visibili e riscontrabili dal deterioramento.
Il piano primo non è stato oggetto di lavori pertanto si presenta in condizioni di cattiva conservazione e con finiture e dotazioni con ogni probabilità originarie.
Al piano secondo si accede solo con scala a pioli; infatti, il balcone in legno è privo di scala ma lo stesso versa in condizioni di salubrità estremamente precarie e non è stato possibile salire in quanto troppo pericoloso.
Il tetto in legno con manto in coppi non è in buono stato conservativo; infatti, era previsto in rifacimento già nel 2004.

PARTI COMUNI

Stando alle planimetrie catastali ed all'esame degli atti di provenienza si ritiene che la corte possa ritenersi gravata da servitù di passaggio a favore della proprietà affacciante sulla corte medesima, mentre la scala che conduce al piano primo, ricompresa nella proprietà confinante, è invece gravata da servitù di passaggio a favore degli immobili pignorati.
Per quanto concerne gli elementi architettonici comuni ad entrambe le proprietà si dovrà fare riferimento ai dettami del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Stando alle planimetrie catastali ed all'esame degli atti di provenienza si ritiene che la corte possa ritenersi gravata da servitù di passaggio a favore della proprietà affacciante sulla corte medesima, mentre la scala che conduce al piano primo, ricompresa nella proprietà confinante, è invece gravata da servitù di passaggio a favore degli immobili pignorati.
Il compendio è posto in vendita con tutte le servitù attive e passive inerenti, sia apparenti che occulte.
Per quanto è stato possibile accertare non esistono censo, livello ed usi civici gravanti sulla proprietà pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di antica realizzazione presenta murature in pietra e mattoni, il pavimento al piano terra è stato rifatto mentre pavimenti e finiture al piano primo sono quelli originari.
I serramenti al piano terra sono stati sostituiti così come sono stati imbastiti gli impianti ma non sono stati terminati.
La scala che accede al piano primo è in c.a. non terminata pertanto non esiste alcun collaudo statico, inoltre, la dimensione di alzate e pedate appare parecchio forzata e, specialmente scendendo, è piuttosto scomoda ed insidiosa.
Il bagno al piano terra è completo di sanitari.
Il tetto è in legno con manto in coppi anche se in uno stato conservativo non buono.
Sul lato cortile si ravvisa la presenza di un attacco del gas per il quale non si ravvisa alcuna certificazione di realizzazione a regola d'arte e non è possibile stabilirne l'effettivo funzionamento a norma di legge.

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/1988** al **24/10/1997**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Aldo Fabbi	27/12/1988	69054	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ivrea	09/01/1989	148	129
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/10/1997** al **15/04/1999**	**** Omissis ****	**Trasferimento a seguito scissione societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Aldo Fabbi	24/10/1997	110787	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ivrea	03/11/1997	7449	6126
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/1999** al **26/08/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Aldo Fabbi	15/04/1999	119491	41043
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ivrea	16/04/1999	2804	2194
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ivrea	26/04/1999	1298	1V

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garazia di mutuo condizionato
  Iscritto a Ivrea il 16/04/1999
  Reg. gen. 2805 - Reg. part. 408
  Importo: € 103.291,37
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 51.645,69
  Interessi: € 51.645,69
  Percentuale interessi: 3,75 %
  Rogante: Aldo Fabbi
  Data: 15/04/1999
  N° repertorio: 119492
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Ivrea il 28/12/2006
  Reg. gen. 12337 - Reg. part. 2737
  Importo: € 17.188,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.594,25
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 06/12/2006
  N° repertorio: 142571
  N° raccolta: 110
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 26/02/2015
  Reg. gen. 1262 - Reg. part. 105
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 60.000,00
  Percentuale interessi: 5,00 %
  Rogante: Aldo Fabbi

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Data: 25/02/2015
N° repertorio: 1905
N° raccolta: 1603

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Ivrea il 06/05/2024
  Reg. gen. 3571 - Reg. part. 3010
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**
  Iscritto a Ivrea il 19/04/2002
  Reg. gen. 394 - Reg. part. 201
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Cancellazione totale**
  Iscritto a Ivrea il 18/12/2014
  Reg. gen. 2805 - Reg. part. 408
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Cancellazione totale**
  Iscritto a Ivrea il 29/01/2015
  Reg. gen. 539 - Reg. part. 57
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per quanto si è potuto appurare gli oneri di cancellazione delle formalità corrispondono a:
- € 694,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 294,00 per il verbale di pignoramento.
A questi si aggiungano € 200,00 per oneri di legge per spese professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è compreso nella zona RA (aree residenziali per insediamenti consolidati) del vigente PRGC ricompresa nel Centro Storico del paese in area individuata ai sensi dell'art. 24 punto 1 della LR 56/77. L'art. di riferimento è il 7.1 delle NdA cui si fa riferimento mentre si precisa che trattasi di area a tutela paesaggistica, pertanto, gli interventi devono essere sottoposti a parere delle Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza competente.
Anche per quanto riguarda le opere da sanare è necessario l'ottenimento dell'accertamento di conformità paesaggistica per considerare le stesse idonee alla zona.

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico di Strambino è emerso:
- che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967;
- che è stata presentata DIA n. 5012 prot. n. 2118 del 31/03/2004 per "rifacimento tetto e ristrutturazione piano primo";
- che per la suddetta pratica edilizia non sono mai stati pagati gli oneri concessori richiesti dal Comune per € 579,67;
- che con comunicazione della DL **** Omissis **** è stata dichiarata la rinuncia all'intervento in data 25/01/2018 con prot. n. 942.
- che a seguito della suddetta comunicazione il Comune ha archiviato la pratica.

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.

Lo stato dei luoghi presenta parecchie difformità rispetto alla situazione riscontrabile dalla pratica edilizia presentata nel 2004 e mai realizzata e, soprattutto rispetto alla planimetria catastale in atti del 1940, alla quale si ritiene di far riferimento per le parti non rappresentate nella pratica edilizia.
L'intervento al piano primo, proposto nel 2004 così come il rifacimento del tetto non sono effettivamente stati realizzati, lo si evince chiaramente dalla visita dei locali al p.1^ sebbene alcune opere pare siano state avviate in particolare impiantistiche, infatti, si ravvisa il passaggio di alcuni tubazioni e cavi a predisporre un'eventuale sistemazione.
E' invece stato recuperato il piano terreno, operazione non prevista nella pratica di cui sopra, con la creazione di un locale abitativo al posto della legnaia con un locale bagno nel sottoscala e la sistemazione della cucina, già dichiarata come tale nella planimetria del 1940.
E' stata realizzata la scala interna tra piano primo e secondo già disegnata nella pratica edilizia del 2004 alla quale mancano solo le finiture.
La sistemazione del piano terra è incompleta, infatti, non sono stati ultimati gli impianti ma è stato realizzato il vespaio (come si può presumere dalle prese d'aria sulle pareti esterne) oltre ai nuovi pavimenti, sono stati installati nuovi serramenti ed i sanitari del bagno.
L'intervento è poi stato abbandonato in corso d'opera.
Non è stata ravvisata alcuna pratica edilizia a giustificazione delle suddette opere e non è possibile determinare l'epoca realizzativa delle stesse, se sia contemporanea o successiva al periodo di validità della DIA di cui sopra.
Non è inoltre stato possibile determinare se siano presenti isolamenti termici sotto il pavimento al piano terra e se i serramenti abbiano prestazioni conformi alla legge (in assenza di certificazione del produttore).
Tali opere NON potranno essere sanate nella loro totalità, infatti, il locale soggiorno al piano terra non potrà assumere la suddetta destinazione d'uso in quanto si tratta di cambio di destinazione d'uso da "legnaia" a locale abitativo e pertanto sono necessari i requisiti igienico-sanitari primo fra tutti l'altezza utile media pari o superiore a mt. 2,70 mentre attualmente l'altezza media è di poco superiore a mt. 2,10.
Si ritiene che, fatta salva l'impossibilità di mantenere la destinazione d'uso del soggiorno come tale, ma solo

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

come locale di sgombero, sarà necessaria la presentazione anche per le altre difformità di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i. dal quale si evince che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non inferiore a 1.032 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".
Oltre alle sanzioni di cui sopra sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in misura doppia rispetto alle tariffe in essere al momento della presentazione.
Si annota come il costo di costruzione sarà determinato sulla base di computo metrico estimativo da redigere sulla base del Prezzario OOPP della Regione Piemonte in vigore al momento della presentazione della pratica.
Per i suddetti motivi non è possibile determinare alla data di stesura della presente l'importo complessivo della sanatoria.
Trattandosi di modifiche esterne sarà inoltre necessario ottenere l'attestazione di conformità paesaggistica visti i vincoli in essere con applicazione da parte del Comune di apposita sanzione anch'essa discrezionale da parte dell'Ufficio Tecnico.
Vista il parere da richiedere alla Commissione Locale per il Paesaggio il sottoscritto non può, a propri, valutare se le opere possano essere sanate così come si trovano o se il Comune richiederà interventi di adeguamento.
La scala interna di nuova realizzazione è da considerarsi a tutti gli effetti opera di carattere strutturale realizzata in assenza di denuncia pertanto sarà necessario presentare denuncia strutturale tardiva con applicazione, anche in questi casi di sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di condominio.
Sono presenti parti comuni per le quali sarà necessario applicare i dettami del Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7
  Trattasi di fabbricato residenziale in parte in corso di ristrutturazione ed in parte da ristrutturare, composto da due locali al piano terreno con annesso bagno, scala interna, tre locali chiusi con tettoia al piano primo e locale sottotetto al piano superiore, oltre a piccolo cortile ad uso non esclusivo sul lato strada.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 350, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 351

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.024,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7	128,64 mq	350,00 €/mq	€ 45.024,00	100,00%	€ 45.024,00
				Valore di stima:	€ 45.024,00

Valore di stima: € 45.024,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 29.265,60**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal titolo di proprietà e dalla planimetria catastale non risulta rappresentato, né citato in alcuna descrizione, il piano secondo adibito a sottotetto.
Lo scrivente ha quindi condotto un'indagine storica su tutte le unità affaccianti sul cortile medesimo, per determinare se tale piano fosse effettivamente compreso nel compendio pignorato ed ha potuto determinare che in vari atti precedenti il piano secondo è sempre stato omesso mentre è stato citato solamente nella descrizione dell'atto Fabbi rep. 40837/17987 del 19/03/1982 e, prima ancora, nella Sentenza del Tribunale di Ivrea del 11/12/1981 relativa ad intervenuta usucapione.
Inoltre, la copertura del locale sottotetto è stata considerata oggetto di intervento nella DIA del 2004 a firma della **** Omissis **** sebbene le opere non siano poi state realizzate.
Visti tali elementi e in assenza di prova contraria il sottotetto è stato considerato parte dell'immobile pignorato.
La presenza di oggetti di vario genere/natura nelle fotografie rappresenta lo stato riscontrato durante i sopralluoghi ma gli stesso NON fanno del compendio stimato con la presente perizia.

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.

Agliè, li 22/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ballesio Fulvio

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7
  Trattasi di fabbricato residenziale in parte in corso di ristrutturazione ed in parte da ristrutturare, composto da due locali al piano terreno con annesso bagno, scala interna, tre locali chiusi con tettoia al piano primo e locale sottotetto al piano superiore, oltre a piccolo cortile ad uso non esclusivo sul lato strada.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 350, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 351
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona RA (aree residenziali per insediamenti consolidati) del vigente PRGC ricompresa nel Centro Storico del paese in area individuata ai sensi dell'art. 24 punto 1 della LR 56/77. L'art. di riferimento è il 7.1 delle NdA cui si fa riferimento mentre si precisa che trattasi di area a tutela paesaggistica, pertanto, gli interventi devono essere sottoposti a parere delle Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza competente. Anche per quanto riguarda le opere da sanare è necessario l'ottenimento dell'accertamento di conformità paesaggistica per considerare le stesse idonee alla zona.

Prezzo base d'asta: **€ 29.265,60**

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.265,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Strambino (TO) - Corso Duca degli Abruzzi n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 350, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 351	**Superficie**	128,64 mq
Stato conservativo:	Il piano terreno è stato sistemato seppur in assenza di autorizzazione comunale, e risultano presenti pavimenti relativamente nuovi con sottostante vespaio (presumibile dalle prese d'aria poste all'esterno della parete), gli impianti sono incompleti e pertanto non funzionanti, il bagno di nuova realizzazione è completo di sanitari mentre la scala interna verso il piano primo è allo stato grezzo. Il piano primo non è stato oggetto di lavori, pertanto, si presenta in condizioni di cattiva conservazione e con finiture e dotazioni con ogni probabilità originarie. Al piano secondo si accede solo con scala a pioli; infatti, il balcone in legno è privo di scala ma lo stesso versa in condizioni di salubrità estremamente precarie e non è stato possibile salire in quanto troppo pericoloso. Il tetto in legno con manto in coppi non è in buono stato conservativo; infatti, era previsto in rifacimento già nel 2004.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato residenziale in parte in corso di ristrutturazione ed in parte da ristrutturare, composto da due locali al piano terreno con annesso bagno, scala interna, tre locali chiusi con tettoia al piano primo e locale sottotetto al piano superiore, oltre a piccolo cortile ad uso non esclusivo sul lato strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
Tel. 340 4024501 - E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 26/02/2015
  Reg. gen. 1262 - Reg. part. 105
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 60.000,00
  Percentuale interessi: 5,00 %
  Rogante: Aldo Fabbi
  Data: 25/02/2015
  N° repertorio: 1905
  N° raccolta: 1603

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Ivrea il 06/05/2024
  Reg. gen. 3571 - Reg. part. 3010
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

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

Firmato Da: BALLESIO FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4adfa2aca2b89d59e8fb4f4093bb9b67