

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

omissis

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto SALUSTRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
quadro riassuntivo della relazione peritale	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N°1 - N° 2 - N° 3 - Appartamento e garage ubicati a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	7
Titolarità.....	7
Bene N°1 - N° 2 - N° 3 - Appartamento e garage ubicati a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	13



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Precisazioni	13
Bene N° 2 – N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	13
Bene N° 2 – N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	14
Bene N° 2 – N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	14
Bene N° 2 – N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	15
Bene N° 2 – N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N°1 – N° 2 – N° 3 – Appartamento e garage ubicati a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	15
Fornalità pregiudizievoli	16
Bene N°1 – N° 2 – N° 3 – Appartamento e garage ubicati a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N°1 – N° 2 – N° 3 – Appartamento e garage ubicati a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	20



Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.400,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



INCARICO

All'udienza del 19/06/2023, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), e-mail patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 348 5496858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 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 Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2 (Coord. Geografiche: 45° 25' 6,96" N - 7° 27' 36,00" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T (Coord. Geografiche: 45° 25' 6,96" N - 7° 27' 36,00" E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T (Coord. Geografiche: 45° 25' 6,96" N - 7° 27' 36,00" E)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 01.06.2023 ai n.ri Reg. gen.4387 - Reg. part. 3633

LOTTO UNICO

- **Quota colpita** - 1/2 della proprietà in capo a [REDACTED] in regime di com.legale
- 1/2 della proprietà in capo a [REDACTED] in regime di com.legale
- **Destinazione** - Comune di Locana (TO) via Roncaglie n.42 frazione Bottegotto - appartamento e due autorimesse
- **Dati catastali :**
 - Comune di Locana (TO) Catasto Fabbricati:
 - Fg.89 n.166 sub.5 via Roncaglie n.42 p.2 Cat.A/3 cl.2 vani 5,5 Sup.catast. mq. 116 RC. 269,85
 - Fg.44 n.113 sub.3 via Roncaglie p.t Cat.C/6 cl.3 mq.16 Sup.catast. mq. 21 RC. 74,37
 - Fg.44 n.113 sub.4 via Roncaglie p.t Cat.C/6 cl.3 mq.15 Sup.catast. mq. 21 RC. 69,72
- **Valore di Mercato** - Euro 64.317,50
- **Base d'asta** - Euro 53.400,00
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** I beni sono abitati dall'esecutato Sig. [REDACTED]
- **NOTE:** sussistono alcune difformità sia sul fabbricato principale che sull'autorimessa, tali opere potranno essere sanate come meglio descritto nel capitolo inerente la "Regolarità edilizia" alla pagg. 18 e 19.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie n.42 alla frazione Bottegotto, all'interno di un fabbricato residenziale elevato a quattro piani fuori terra, composto da quattro unità abitative.

Il fabbricato è di antica formazione, parzialmente demolito e ricostruito negli anni sessanta, e ulteriormente ristrutturato negli anni ottanta.

L'appartamento è situato al piano secondo (3 piano fuori terra) con doppio ingresso dal vano scala condominiale, è composto da cucina con ingresso dal vano scala e balcone sul fronte nord/est, ampio soggiorno collegato alla cucina, disimpegno con ulteriore ingresso dal vano scala, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo.

Terrazzo posto a sud/ovest sulla zona giorno, balcone corrente su tutto il fronte sud/est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N°1 – N° 2 – N° 3 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N°1 – N° 2 – N° 3 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I Sigg. omissis e omissis hanno contratto matrimonio in data 05.02.1995 in regime patrimoniale di comunione dei beni.

I suddetti coniugi, in data 5.09.2023 hanno dichiarato avanti all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Settimo Torinese, di volere la separazione personale (accordo verbalizzato nell'atto n.133 P. 2 S. C Anno 2023 dei registri di matrimonio del Comune di Settimo Torinese).

In data 6.10.2023 sono convocati presso l'Ufficio dello Stato di Civile di Settimo Torinese, allo scopo di



manifestare personalmente la conferma dell'accordo per la separazione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

L'appartamento confina con il vano scala comune, con l'area di corte, con la Strada Statale 460 e con il fabbricato identificato al mappale 275 del Foglio 89.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il bene confina con l'autorimessa al sub.2, con la massicciata della strada, con l'autorimessa al sub.4 (oggetto della presente procedura) e con la strada comunale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il bene confina con l'autorimessa al sub.3 (oggetto della presente procedura), con la massicciata della strada, con l'autorimessa al sub.5 e con la strada comunale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	//	108,40 mq	1	108,40 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	//	43,00 mq	0,25	10,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				119,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Autorimessa	//	21,80 mq	1	21,80 mq	2,47 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	//	21,00 mq	1	21,00 mq	2,47 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Vani
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani
Dal 01/01/1994 al 18/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Vani
Dal 18/12/2002 al 05/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 5,5 Vani
Dal 05/05/2003 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Vani
Dal 22/12/2004 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 20/09/2006 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani
Dal 04/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 166, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 269,85 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16
Dal 18/12/2002 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16
Dal 20/09/2006 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

Dal 10/03/2015 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16
Dal 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 74,37 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15
Dal 18/12/2002 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15
Dal 20/09/2006 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15
Dal 10/03/2015 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15
Dal 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 113, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 69,72 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastali	Rendita	Piano	Graffato
	89	166	5		A3	2	5,5 vani	116 mq	269,85 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale tra quanto rilevato in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Torino in data 05.05.2003 al prot.453661

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastali	Rendita	Piano	Graffato
	44	113	3		C6	3	16	21 mq	74,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale tra quanto rilevato in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino in data 08.07.1987, fatta eccezione per la frangitura interna che viene rappresentata sulla planimetria catastale, ma allo stato di fatto non sussiste, e per l'altezza interna è indicata in m. 3,00, mentre in loco risulta di m. 3,47.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
	44	113	4		C6	3	15	21 mq	69,72 €	T	

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

Sussiste la corrispondenza catastale tra quanto rilevato in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino in data 08.07.1987, fatta eccezione per la tramezzatura interna che viene rappresentata sulla planimetria catastale, ma allo stato di fatto sussiste solo in parte e per l'altezza interna è indicata in m. 3,00, mentre in loco risulta di m. 3,47.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il compendio in perizia è costituito da un'autorimessa, realizzata con Licenza Edilizia avente come destinazione "basso fabbricato/locale di sgombero" ed accatastata come "garage".

L'accesso all'autorimessa avviene mediante il passaggio su un troncone della vecchia strada comunale, della larghezza di mt. 4, tale larghezza non consente l'ingresso e l'uscita di mezzi, se non attraversando il terreno in proprietà ad un soggetto terzo, posto in aderenza alla strada.

Dalle informazioni assunte in loco, il soggetto proprietario del terreno di cui sopra (privo di identificativo sulla mappa del catasto terreni, ma identificabile nella striscia di terreno situata tra la strada Bottegotto-Locana ed i mappali 182 e 210 del Foglio 89), non ha concesso la servitù di transito ai proprietari delle autorimesse, pertanto stante la situazione, l'autorimessa manca di normale accesso carraio, ma può essere accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

La pavimentazione del balcone è attualmente oggetto di manutenzione ed i sotto balconi presentano in alcuni punti il distacco dell'intonaco.



BENE N° 2 – N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il locale si trova in mediocre stato conservativo, il solaio in latero-cemento presenta in più punti il distacco della parte inferiore delle pignatte, con l'armatura in ferro scoperta.
Ai fini di un normale utilizzo del locale si dovrà provvedere alla sistemazione del solaio, in modo da evitare nuovi distacchi che potrebbero mettere a rischio la sicurezza degli occupanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Le parti comuni sono costituite dal vano scala e dall'ingresso pedonale su strada, non risultano normate da regolamenti condominiali.

BENE N° 2 – N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Il bene è parte di un fabbricato suddiviso in sei autorimesse, in sede di accatastamento è stato attribuito a tutte la proprietà l'area a monte del fabbricato, identificata con il sub.7 come bene comune non censibile a tutti i subalterni, come dimostra l'elaborato planimetrico allegato.
Stante lo stato dei luoghi, detta area ad oggi è destinata in parte a strada di accesso all'abitato posto a nord/est, ed in parte a bosco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, muri perimetrali in muratura presumibilmente a cassa-vuota, copertura realizzata con solaio inclinato in c.a. e sovrastanti tegole in cemento.

Il vano scala comune è rivestito in marmo.

CARATTERISTICHE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento è posizionato al piano secondo, ha caratteristiche e finiture di medio livello, è libero su tre lati, con affacci su tutti i fronti, le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica in cucina e nelle camere, il soggiorno e l'ingresso hanno pavimenti in marmo, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, dotati di apparecchi sanitari di media qualità.

La porta d'ingresso è in legno tamburato a pannello pieno, le porte interne sono sempre in legno tamburato con specchiatura in vetro; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica; davanzali e soglie in pietra o marmo.

Il terrazzo e i balconi sono pavimentati in parte con piastrelle in klinker, ed in parte in cemento.

Le pareti interne sono tinteggiate.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico, manca l'impianto di riscaldamento, vi sono alcuni termosifoni collocati nelle camere e nei bagni, in passato collegati ad un impianto comune, ma



attualmente non più attivo, quindi attualmente l'appartamento viene riscaldato con una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da due boiler elettrici. Non sono stati reperiti certificati degli impianti esistenti.

BENE N° 2 – N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

L'autorimessa ha caratteristiche e finiture di basso livello, la struttura è stata realizzata in c.a., il solaio di copertura è in latero-cemento rivestito con guaina catramata, accessibile da una scala esterna in metallo e delimitato da una ringhiera metallica.

Le pareti interne sono al grezzo, prive di intonaco, il pavimento è in battuto di cemento, il cancello d'ingresso è in metallo con apertura basculante, non vi sono impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Sig. omissis.

BENE N° 2 – N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Sig. omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N°1 – N° 2 – N° 3 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2002 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testata di omissis			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubb.testamento Notaio Vincenzo BRUNO	08/01/2003	104026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	17/07/2003	6496	5022		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Cuorgnè	11/06/2003	92	519
Dal 20/09/2006		Compravendita			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordero Di Montezemolo Marco	20/09/2006	189836	9794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	28/09/2006	9058	6161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese	25/09/2006	361	serie 1T

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.

Con Atto per causa di morte a Rogito Notaio omissis del 20.09.2003 Rep.189836 con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 24.01.2019 ai n.ri 647 e 542 è stata formalizzata l'accettazione tacita di eredità in morte di omissis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N°1 – N° 2 – N° 3 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

16 di 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea aggiornate al 12/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Ivrea il 28/09/2006
Reg. gen. 9059 - Reg. part. 2021
Quota: 1 /1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO di Montezemolo
Data: 20/09/2006
N° repertorio: 189837
N° raccolta: 9795
Note: A garanzia del mutuo l'ipoteca veniva iscritta sui beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 18/12/2018
Reg. gen. 9109 - Reg. part. 7276
Quota: 1 /1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 01/06/2023
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 3633
Quota: 1 /1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca volontaria 35,00 euro
- Pignoramento immobiliare 294,00 euro cadauno.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N°1 – N° 2 – N° 3 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Il Comune di Locana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui ultima variante è stata approvata con D. G.R. n. 11-4647 del 01.10.2012.

L'immobile si colloca in Frazione Bottegotto, lungo la strada provinciale 460 per Ceresole, e ricade nelle "Aree destinate ad uso agricolo (A)" di cui agli artt. 36 e 36 bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, l'art. 36 disciplina le modalità di intervento destinate alle residenze rurali, ed in merito ai fabbricati residenziali esistenti, consente la ristrutturazione con la possibilità di ampliamento una tantum per un massimo di 50 mq. utili per adeguamento igienico funzionale.

Ai sensi dell'art.36 bis è inoltre consentita la realizzazione di tettoie aperte uso legnaia, per un max di mq.15 e altezza di ml.t.2,50, e di serre fino a mq. 25 per unità abitativa dotata di giardino di proprietà.

Per quanto attiene alle prescrizioni geologiche, l'immobile ricade nella classe di rischio IIIa, aree non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1.09.1967, successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-Nulla Osta n. 157 rilasciato dal Comune di Locana in data 31.08.1968 alla Sig.ra omissis per "Ricostruzione di casa di civile abitazione" con abitabilità rilasciata il 26.01.1972 (nella pratica non sono presenti degli elaborati grafici);

-Concessione Edilizia n.19/85 rilasciata in data 04.04.1985 alla Sig.ra omissis per "Rifacimento copertura con lieve innalzamento", che nello specifico del bene in perizia, riguardava la nuova costruzione di un ripostiglio a servizio della camera matrimoniale.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, in conseguenza di ciò lo stato di fatto appare lievemente difforme dalla situazione raffigurata nell'ultimo progetto depositato, in quanto il ripostiglio in progetto di fatto risulta essere un bagno e la finestra in fase di esecuzione è stata realizzata di dimensioni inferiori a quella in progetto.

Dette opere potranno essere sanate mediante la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge. La situazione catastale risponde allo stato di fatto pertanto non sarà necessario procedere alla redazione di pratiche catastali.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 400,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla Sig.ra omissis:

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per "Costruzione di basso fabbricato";
- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come "Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: "che sia rispettata l'altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all'intradosso del comicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)";
- Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;
- Autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta in frazione Bottegotto destinata a "locali di sgombero".

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione.

Il progetto prevedeva inoltre che non vi fossero tramezzi interni, mentre l'autorimessa al sub.4 risulta separata con un muro dall'autorimessa al sub.5, detta difformità potrebbe essere regolarizzata con la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Si segnala poi che la destinazione "locali di sgombero" riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento, vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla Sig.ra omissis:

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per "Costruzione di basso fabbricato";
- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come "Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: "che sia rispettata l'altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all'intradosso del comicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)";
- Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;
- Autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta in frazione Bottegotto destinata a "locali di sgombero".

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione.

Il progetto prevedeva inoltre che non vi fossero tramezzi interni, mentre l'autorimessa al sub.4 risulta separata con un muro dall'autorimessa al sub.5, detta difformità potrebbe essere regolarizzata con la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.



Si segnala poi che la destinazione "locali di sgombero" riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento, vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

Non sussistono vincoli di carattere condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Non sussistono vincoli di carattere condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Non sussistono vincoli di carattere condominiale.

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 residenziale distante dal centro abitato, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort dell'abitazione; consistenza, dati metrici e situazione del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al secondo semestre del 2022, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili compravenduti recentemente nel Comune di Locana e di quelli in vendita attualmente.

Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie n.42 alla frazione Bottegotto, all'interno di un fabbricato residenziale elevato a quattro piani fuori terra, composto da quattro unità abitative. Il fabbricato è di antica formazione, parzialmente demolito e ricostruito negli anni sessanta, e ulteriormente ristrutturato negli anni ottanta. L'appartamento è situato al piano secondo (3 piano fuori terra) con doppio ingresso dal vano scala condominiale, è composto da cucina con ingresso dal vano scala e balcone sul fronte nord/est, ampio soggiorno collegato alla cucina, disimpegno con ulteriore ingresso dal vano scala, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo. Terrazzo posto a sud/ovest sulla zona giorno, balcone corrente su tutto il fronte sud/est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 166, Sub. 5, Categoria A3

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



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Valore di stima del bene: € 53.617,50

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.450,00
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2	119,15 mq	450,00 €/mq	€ 53.617,50	100,00%	€ 53.617,50
Bene N° 2 - Garage Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T	21,80 mq	250,00 €/mq	€ 5.450,00	100,00%	€ 5.450,00
Bene N° 3 - Garage Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T	21,00 mq	250,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 64.317,50



Valore di stima: € 64.317,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 53.400,00

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

Caluso, 21 settembre 2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza del 20.092006
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico autorimesse
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento situazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione dell'Ufficiale dello Stato Civile



geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

22 di 28



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie n.42 alla frazione Bottegotto, all'interno di un fabbricato residenziale elevato a quattro piani fuori terra, composto da quattro unità abitative. Il fabbricato è di antica formazione, parzialmente demolito e ricostruito negli anni sessanta, e ulteriormente ristrutturato negli anni ottanta. L'appartamento è situato al piano secondo (3 piano fuori terra) con doppio ingresso dal vano scala condominiale, è composto da cucina con ingresso dal vano scala e balcone sul fronte nord/est, ampio soggiorno collegato alla cucina, disimpegno con ulteriore ingresso dal vano scala, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo. Terrazzo posto a sud/ovest sulla zona giorno, balcone corrente su tutto il fronte sud/est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 166, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 53.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Locana (TO) - Via Roncaglie n.42 - frazione Bottegotto, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 166, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	119,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione. La pavimentazione del balcone è attualmente oggetto di manutenzione ed i sotto balconi presentano in alcuni punti il distacco dell'intonaco.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie n.42 alla frazione Bottegotto, all'interno di un fabbricato residenziale elevato a quattro piani fuori terra, composto da quattro unità abitative. Il fabbricato è di antica formazione, parzialmente demolito e ricostruito negli anni sessanta, e ulteriormente ristrutturato negli anni ottanta. L'appartamento è situato al piano secondo (3 piano fuori terra) con doppio ingresso dal vano scala condominiale, è composto da cucina con ingresso dal vano scala e balcone sul fronte nord/est, ampio soggiorno collegato alla cucina, disimpegno con ulteriore ingresso dal vano scala, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo. Terrazzo posto a sud/ovest sulla zona giorno, balcone corrente su tutto il fronte sud/est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	21,80 mq
Stato	Il locale si trova in mediocre stato conservativo, il solaio in latero-cemento		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



conservativo:	presenta in più punti il distacco della parte inferiore delle pignatte, con l'armatura in ferro scoperta. Ai fini di un normale utilizzo del locale si dovrà provvedere alla sistemazione del solaio, in modo da evitare nuovi distacchi che potrebbero mettere a rischio la sicurezza degli occupanti.
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Locana (TO) - Via Roncaglie - frazione Bottegotto, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 113, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in mediocre stato conservativo, il solaio in latero-cemento presenta in più punti il distacco della parte inferiore delle pignatte, con l'armatura in ferro scoperta. Ai fini di un normale utilizzo del locale si dovrà provvedere alla sistemazione del solaio, in modo da evitare nuovi distacchi che potrebbero mettere a rischio la sicurezza degli occupanti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Locana, in via Roncaglie alla frazione Bottegotto. Locale al piano terreno, accatastato e destinato ad autorimessa, con accesso carraio limitato dalla presenza di un terreno in proprietà a terzi posto in prossimità dell'ingresso, che ostacola il normale accesso carraio ma accessibile pedonalmente e con piccoli mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE N.42 - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Ivrea il 28/09/2006
Reg. gen. 9059 - Reg. part. 2021
Quota: 1 /1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO di Montezemolo
Data: 20/09/2006
N° repertorio: 189837
N° raccolta: 9795
Note: A garanzia del mutuo l'ipoteca veniva iscritta sui beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 18/12/2018
Reg. gen. 9109 - Reg. part. 7276
Quota: 1 /1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento colpiva i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 01/06/2023
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 3633
Quota: 1 /1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Ivrea il 28/09/2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

26 di 28



Reg. gen. 9059 - Reg. part. 2021

Quota: 1 /1

Importo: € 176.000,00

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

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

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Notaio Marco CORDERO di Montezemolo

Data: 20/09/2006

N° repertorio: 189837

N° raccolta: 9795

Note: A garanzia del mutuo l'ipoteca veniva iscritta sui beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 18/12/2018

Reg. gen. 9109 - Reg. part. 7276

Quota: 1 /1

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

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

Note: Il pignoramento colpiva i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 01/06/2023

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 3633

Quota: 1 /1

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

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

Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LOCANA (TO) - VIA RONCAGLIE - FRAZIONE BOTTEGOTTO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario

Iscritto a Ivrea il 28/09/2006

Reg. gen. 9059 - Reg. part. 2021

Quota: 1 /1

Importo: € 176.000,00

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

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

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Notaio Marco CORDERO di Montezemolo

Data: 20/09/2006

N° repertorio: 189837

N° raccolta: 9795



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Note: A garanzia del mutuo l'ipoteca veniva iscritta sui beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 18/12/2018

Reg. gen. 9109 - Reg. part. 7276

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 01/06/2023

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 3633

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

