



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



G.E. Dott. Augusto SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare R.G. 98/2023

Creditore Procedente *****OMISSIS***** (C.F.: *****Omissis*****)

Debitori Esecutati: *****Omissis***** (C.F.: *****OMISSIS*****)

*****Omissis***** (C.F.: *****OMISSIS*****)

Giuramento: **13/06/2023**

Rinvio: **13/10/2023**



Perizia dell'Esperto Arch. D'Agostino Elisa



SOMMARIO

Incarico.....	4
Creditori iscritti ed intervenuti	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.800,00

Bene N° 1 - Appartamento con due cantine, locale di sgombero, autorimessa e sottotetto non abitabile			
Ubicazione:	Borgofranco d'Ivrea (TO) - Via dei Ribelli n. 4, piano T-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con due cantine, locale di sgombero, autorimessa e sottotetto non abitabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 36, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 36, Sub. 12, Categoria A4	Superficie commerciale	332,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, essendo stato oggetto di interventi di ammodernamento in anni recenti. Si segnalano alcune opere di sistemazione ancora non concluse, quali: interventi nel bagno di servizio e rifacimento del pavimento nel locale al fondo del loggiato.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituita da un alloggio di ampia metratura sito al piano secondo, oltre a sottotetto non abitabile, due cantine, locale di sgombero e autorimessa al piano terra con antistante porzione di corte di proprietà esclusiva.</p> <p>L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio con andamento ad elle di antica edificazione, caratterizzato nella parte centrale da arcate sul fronte verso sud.</p> <p>Nel cortile comune una scala esterna in pietra conduce al loggiato del primo piano, di qui si diparte una scala in legno verso il loggiato del secondo piano che dà accesso all'alloggio oggetto di procedura, costituito da: soggiorno, tinello cucina, tre camere, due bagni, ampio locale ad uso ripostiglio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, la sottoscritta Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2023 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito con modalità telematica.

Unitamente al Custode nominato, Avv. ***Omissis***, in data 26/07/2023 si procedeva al sopralluogo presso il compendio pignorato.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

Omissis (attuale creditore precedente) risulta creditrice in forza di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notaio Presbitero del 19/11/2009, rep. 36722/16394) iscritta ad Ivrea in data 24/11/2009 ai nn. 8880/1492.

Alla data del 03/08/2023 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Appartamento con due cantine, locale di sgombero, autorimessa e sottotetto non abitabile, ubicato a Borgofranco d'Ivrea (TO) Frazione Baio Dora - Via dei Ribelli n. 4, piano T-2-3**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituita da un alloggio di ampia metratura sito al piano secondo, oltre a sottotetto non abitabile, due cantine, locale di sgombero e autorimessa al piano terra con antistante porzione di corte di proprietà esclusiva.

Il bene è ubicato a Baio Dora, frazione di Borgofranco d'Ivrea (TO), Via dei Ribelli,4

Esterno fabbricato

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio con andamento ad elle di antica edificazione, caratterizzato nella parte centrale da arcate sul fronte verso sud (All. 4 foto 1).

La costruzione, con antistante cortile, recintata da muretto in pietra con soprastante staccionata in legno è dotata di aiuole verdi e di piante di medio fusto. All'interno della corte, sulla sinistra è situato cancello in ferro verso la proprietà privata ***Omissis***-***Omissis***, ove sul fronte al piano terra si trovano i locali deposito, cantine ed autorimessa. Sulla destra, nel cortile comune una scala esterna in pietra conduce al loggiato del primo piano (foto 2). Di

qui si diparte una scala in legno verso il loggiato del secondo piano che dà accesso all'alloggio degli esecutati (foto 3).

La struttura del fabbricato è in pietra con tamponamenti in laterizio. Il tetto a due falde, in legno e laterizio, ha copertura in coppi.

Il rivestimento esterno è in intonaco tallocciato e decorato di bianco.

La pavimentazione del cortile di proprietà esclusiva è in autobloccanti in cls drenanti ("prato armato") con camminamenti in lastre di pietra, quella del cortile comune è in pietrisco con percorsi in lastre di pietra.



Locali al piano terra

Fanno parte della proprietà due locali ad uso cantina ed un locale di sgombero tutti adiacenti, oltre ad un'autorimessa con spazio antistante (foto 4).

I locali cantina hanno pavimento in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto in pietra a volta intonacati al rustico (foto 5, 6); il locale di sgombero ha pavimento in piastrelle in monocottura di colore beige con una fila di colore rosa posta all'ingresso della stanza di dimensioni 30 x 30 posate in ortogonale, il soffitto è in pietra a volta intonacato al rustico (foto 7). All'interno del locale di sgombero è stato ricavato un piccolo ambiente chiuso e piastrellato sia a pavimento che in parte a parete con mattonelle di colore beige di dimensioni 20x20 cm.

Alloggio al secondo piano

La scala in legno che dal primo piano porta al secondo, dà accesso al loggiato con ringhiera a tutt'altezza in ferro; il loggiato è pavimentato in piastrelle di cotto 30 x 30 cm. e decorato di bianco.

Sulla sinistra si trova la porta dell'abitazione che apre sull'ingresso con decorazioni in rosa effetto spatolato (foto 8, 9); proseguendo e salendo un gradino, si giunge ad un ampio soggiorno con camino a legna rivestito in pietra e cappa intonacata e tinteggiata di bianco come le pareti (foto 10). Sulla destra del locale, suddiviso da un arco è situata una grande cucina alla quale si giunge salendo un altro gradino (foto 11, 12). Nella cucina è stato costruito un forno a legna e sul fondo, suddivisa da due bassi muretti, è posta una cucina componibile attrezzata. Il pavimento dei due locali è in monocottura di color rosato marmorizzato posato in diagonale di dimensioni 33x 33 cm. con strisce di inserti in mosaico tono su tono e di greche di colore bianco e cotto. Le pareti ed i soffitti sono decorati in bianco.

Tornando al locale d'ingresso sulla destra rispetto al soggiorno, salendo altro gradino è situata una camera con spogliatoio (foto 13) ed un disimpegno che prosegue nel corridoio ove sono poste le altre stanze (foto 14). La camera è dotata di finestra che affaccia verso il nord. Il pavimento è uguale a quello del soggiorno e della cucina, le pareti ed il soffitto sono decorati di color grigio chiaro. Proseguendo nel corridoio, che nel primo tratto ha pavimento in piastrelle beige di dimensioni 20 x 20 cm, è stata ricavata una nicchia ove è posata una termostufa a pellet ed un boiler elettrico.

A seguire è alloggiato un ampio bagno dotato di lavello su mobile, water, bidet e lavatrice. A pavimento sono posate piastrelle di colore grigio marmorizzato di dimensioni 30 x 30 cm. ed a parete sono posate piastrelle semilucide strette e lunghe a fasce alternate grigio chiaro e grigio più scuro di dimensioni 20 x 50 cm (foto 15, 16). Le decorazioni a parete e a soffitto sono in bianco.

Attiguo al bagno troviamo un servizio con lavello a colonna, wc e doccia sul fondo (foto 17). Il pavimento è rivestito con piastrelle a listoni di colore beige ed a parete il rivestimento è di color beige marmorizzato con decori floreali quasi fino a soffitto. Il servizio è cieco, pertanto per dotarlo di illuminazione, sulla parete confinante con il bagno sono state posate due file di piastrelle in vetroceramica. Nell'angolo doccia, chiuso da porta, a pavimento sono posate piastrelle color nocciola, a parete è stato posato un rivestimento in grandi piastrelle rettangolari di colore beige con effetto di onde color nocciola. Nel detto bagno di servizio sono stati realizzati alcuni interventi non ancora completati.

Segue un'altra stanza con finestra verso nord con pavimento in legno prefinito e pareti decorate in arancio carico effetto spatolato e soffitto bianco (foto 18).

L'ultima camera posta al fondo del corridoio, con finestra sempre rivolta a nord, ha pavimento in legno prefinito, pareti di color verdino effetto spatolato e soffitto bianco (foto 19). Il locale è posto a quota inferiore, per raccordare il dislivello è stato realizzato uno scivolo. Tale camera prospetta anche a sud verso il loggiato e risulta pertanto molto luminosa.

L'ultimo tratto del corridoio ha pavimento in legno prefinito come le ultime due camere.

Al fondo della loggia è situato un ampio locale adibito a ripostiglio (foto 20, 21) con pavimento in legno prefinito e due pareti azzurre alternate ad altre bianche come il soffitto, al quale si accede direttamente dalla loggia. Il detto locale è oggetto di interventi di sistemazione ancora in corso.

Si segnala che il wc di servizio, una paretina divisoria (tinteggiata di azzurro) nel corridoio (foto 22) ed il locale ripostiglio al fondo del loggiato sono da ultimare.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune cieche ed altre vetrate.

Dalla loggia è possibile visionare il sottotetto completamente al rustico, accessibile mediante botola dotata di scala retrattile (foto 23, 24).

Gli impianti sono di recente realizzazione. Il riscaldamento è principalmente fornito dalla termostufa a pellet collegata a radiatori in metallo verniciati di bianco, con l'integrazione del camino in soggiorno e di altra stufa sempre in soggiorno.

L'APE evidenzia che l'alloggio è in classe A2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento al piano secondo con due cantine, locale di sgombero, autorimessa con area antistante esclusiva al piano terra e sottotetto non abitabile, ubicato a Borgofranco d'Ivrea (TO) Frazione Baio Dora - Via dei Ribelli n. 4, piano T-2-3.**

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 (all. 1):

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSIS*****
- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSIS*****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni (all. 2).



CONFINI

I locali al piano terra - costituiti da vani ad uso cantina/locali di sgombero ed autorimessa - oltre ad area di corte di proprietà esclusiva, confinano con: Via Ghirardo, altra proprietà, particelle 565, 692, 35 e 626 del fg. 5.

L'alloggio al piano secondo ed il sottotetto al piano terzo confinano con: Via Ghirardo, part. 691, 567, 566, 565, 35 e 626 del fg. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	172,00 mq	219,00 mq	1	219,00 mq	2,60 m	2
Loggiato	24,50 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	2,60 m	2
Balcone	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	2
Sottotetto non abitabile	162,00 mq	209,00 mq	0,2	41,80 mq	1,90 m	3
Balcone	51,70 mq	54,60 mq	0,25	13,65 mq	0,00 m	3
Cantine e locali di sgombero	64,00 mq	93,00 mq	0,2	18,60 mq	2,40 m	T
Portico	13,30 mq	13,70 mq	0,35	4,79 mq	2,40 m	T
Autorimessa	23,50 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	2,40 m	T
Cortile esclusivo	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile esclusivo	49,00 mq	49,00 mq	0,02	0,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				332,45 mq		
Arrotondato a:				332,50 mq		

I beni non sono divisibili in natura in funzione del Vincolo urbanistico di cui al paragrafo "Normativa urbanistica", che non permette aumento del carico antropico nella località in oggetto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi Fg. 5, Part. 36 sub. 12 (alloggio, cantine e sottotetto) derivano da VARIAZIONE del 30/04/2008, pratica TO0294693, per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20476.1/2008). Con la detta variazione catastale sono stati soppressi i precedenti identificativi Fg. 5, Part. 36, sub. 1, 7 e 9 (ALL. 3).

Gli attuali identificativi Fg. 5, Part. 36 sub. 4 (autorimessa) derivano da VARIAZIONE del 09/05/2012, pratica TO0232355, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29520.1/2012).

A catasto i beni risultano correttamente intestati agli esecutati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	36	4		C/6	2	23 mq	37 mq	77,21 €			
	5	36	12		A/4	2	8,5 vani	285 mq	280,95 €	T-2-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale relativa all'abitazione non è stata aggiornata a seguito degli interventi edilizi realizzati nel 2015 e successive modifiche, non corrisponde pertanto allo stato di fatto. Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà predisporre una Variazione con aggiornamento delle planimetrie (All. 3).

Poiché ai sensi della Circolare n. 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine ed i locali accessori separatamente dagli alloggi anche in caso di semplice variazione catastale, nel caso in oggetto sarà necessario presentare diverse schede: una per l'abitazione, una per le due cantine, una per il locale di sgombero al piano terra e l'ultima per il sottotetto.

Alla data odierna, la spesa per la regolarizzazione è pertanto stimata in € 1.400,00 (al netto degli oneri di legge) per la stesura della variazione catastale, oltre ad € 200,00 per diritti catastali, salvo eventuali incrementi delle tariffe.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, essendo stato oggetto di interventi di ammodernamento in anni recenti.

Si segnalano alcune opere di sistemazione ancora non concluse, quali interventi nel bagno di servizio, parete divisoria nel corridoio e rifacimento del pavimento nel locale al fondo del loggiato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Riguardo le **servitù**, nell'atto di provenienza è riportato quanto segue:

"- la loggia dell'alloggio posto al primo piano, di proprietà della parte venditrice (sub. 13) è gravata da servitù di passaggio pedonale per l'accesso ed il recesso dai piani secondo e terzo [...]; tale loggia, al fine di poter esercitare la servitù di passaggio, dovrà essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di ingombro [...];

- il Sig. ***Omissis*** riserva a vantaggio della sua proprietà posta al piano primo (sub. 13) il diritto di passaggio di condutture nei locali posti al piano terreno del fabbricato compendiante quanto oggi venduto e di proprietà dei Sigg.ri ***Omissis***e ***Omissis***, al fine di poter effettuare qualora se ne presentasse la necessità, lavori di sistemazione e adeguamento impianti, con l'obbligo di ripristinare a sua cura e spese lo stato d'uso iniziale dei locali oggetto degli adeguamenti;

- la scala di accesso posta al piano terreno è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della restante proprietà della Parte venditrice (sub. 13) per accedere e recedere al piano primo del suddetto fabbricato".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. ***Omissis***.

PROVENIENZE VENTENNALI

FG. 5 PART. 1, 4 e 7			
Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 29/10/2001 al 29/05/2008	***Omissis*** (nato a Moglia, MN, il 20/06/1925, C.F. ***Omissis***) diritto di	Cessione diritti reali a titolo oneroso	
		Rogante	Data

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
 STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
 MAIL dagostino.e@libero.it PEC dagostino.e@architettitorinopec.it

	proprietà per la quota di 40/48	Notaio Aldo Presbitero, Ivrea	29/10/2001	14004		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.		Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Ivrea	12/11/2001	8805		6980
Dal 29/10/2001 al 29/05/2008	***Omissis*** (nato a Moglia, MN, il 20/06/1925, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 8/48	Cessione diritti reali a titolo oneroso				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Aldo Presbitero, Ivrea	29/10/2001	14005		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	12/11/2001	8806	6981	
FG. 5 PART. 9						
Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/12/2002 al 03/12/2003	***Omissis*** (nata a Sestri Levante, GE, il 26/05/1954, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/1	Successione di ***Omissis***				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			25/12/2002			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II di Ivrea	15/12/2003	10558	8002	
		Registrazione				
Presso	Data	Rep. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro	04/11/2003	24/677				

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL dagostino.e@libero.it PEC dagostino.e@architettitorinopec.it

Dal 03/12/2003 al 29/05/2008	***Omissis*** (nato a Moglia, MN, il 20/06/1925, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Presbitero, Ivrea	03/12/2003	32089	10468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	23/12/2003	10913	8267	
FG. 5 PART. 4 E 12 (ex part. 1, 7 e 9) – All. 1					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2008	***Omissis*** (nato a Catanzaro il 20/07/1981, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2 ***Omissis*** (nata a Ivrea il 23/04/1983, C.F. ***OMISSIS***) diritto di proprietà per la quota di 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Presbitero, Ivrea	29/05/2008	34135	14342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	17/06/2008	5472	4121
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ivrea	13/05/2008	3551		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Si segnala che **non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ***Omissis*****;
- 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 03/08/2023 (all. 6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 24/11/2009
Reg. gen. 8880 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 208.500,00
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***, ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 139.000,00
Rogante: Notaio Aldo Presbitero, Ivrea
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 36722
N° raccolta: 16394
Note: Formalità gravante sui beni censiti al fg. 5, part. 36 sub 12 e part. 36 sub 4.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 26/05/2023
Reg. gen. 4211 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***, ***OMISSIS***
Atto del Tribunale di Ivrea del 29/04/2023 rep. 1973
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Le formalità riguardano solo i beni oggetto di procedura, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale.

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente del Comune di Borgofranco d'Ivrea identifica la zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto come "Ambito A69": Nucleo di antico impianto urbano.

Con riferimento all'art. 36 delle Norme Tecniche di attuazione: "Sono le parti del territorio comunale, interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati e singoli edifici, comprese le relative aree di pertinenza, costituenti nel tempo il primo tessuto edificato". Per la trattazione dettagliata si rimanda all'Art. 36 delle NTA (all. 7).

Relativamente ai vincoli urbanistici, l'area è soggetta a VINCOLO SISMICO ai sensi della L. 64/74 (art. 31.9 delle NTA).

Per quanto riguarda la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade nella classe IIIb4/64. L'art. 75 delle NTA riporta quanto segue: "Classe IIIb4/64 - Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Aree edificate nelle quali sono *escluse nuove edificazioni*. Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria *senza aumento del carico antropico*. Tali interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria sono assentibili previa autorizzazione del Settore Difesa Suolo della Provincia di Torino (Art. 2 L. 64/1974, art. 11 L.R. 28/2002, art.61 DPR380/2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità dell'immobile.

La costruzione non risulta regolare per la Legge 47/85.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta ubicata in un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente a fine '800/inizi '900, pertanto non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla prima costruzione dell'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgofranco d'Ivrea risultano depositate le seguenti pratiche edilizie (all. 8):

- P.E. n. 124 bis del 1972, con relativa Licenza edilizia rilasciata in data 15/05/1972, relativa a "Lavori di riparazione di fabbricato rurale esistente";
- P.E. n. 1509 del 1980, con autorizzazione rilasciata il 02/06/1980, per "ricostruzione di recinzione ed opere di finitura";
- Condono Edilizio n. 126/127, prot. 2532, con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1123 rilasciata in data 07/03/1992;
- SCIA n. 43/15 presentata in data 11/05/2015, prot. 2831, relativa a rifacimento cortile ed

esecuzione di piccole modifiche interne.



Con riferimento alla SCIA n. 43/15, **nell'alloggio al secondo piano si rilevano le seguenti difformità:**

- nel tramezzo che separa il corridoio dal bagno padronale è stata ricavata una rientranza ove sono stati installati un boiler elettrico ed una stufa a pellet;
- l'ampiezza del corridoio risulta inferiore a quanto rilevato sulla tavola di progetto;
- tra i due bagni è stato ricavato un tramezzo che divide il corridoio in due tratti;
- il bagno di servizio è stato ampliato verso il lato nord, ricavando una doccia in muratura;
- nella camera al fondo del corridoio è stato realizzato un muretto in parte alto fino a soffitto, in parte alto un metro.

Al fine di regolarizzare le dette difformità, occorrerà presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne. Il costo della detta pratica è così quantificato:

- € 1.500,00 (al netto degli oneri di legge) per l'onorario del professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa ed € 20,00 per diritti di segreteria;

Il totale pertanto è stimato in € **2.552,00 (al netto degli oneri di legge).**

La scrivente inoltre osserva che **il progetto di cui alla SCIA n. 43/2015 presenta alcune inesattezze.** Nel detto progetto infatti **non sono state indicate le cinque finestre presenti sul lato nord, che sono sempre risultate esistenti nelle pratiche edilizie precedenti.** Anche la **grande finestra ad arco** a chiusura dell'ultima arcata ad est del loggiato, chiaramente visibile nella tavola allegata al Condono edilizio, nel progetto della SCIA è stata **rappresentata con una dimensione inferiore**, pur non essendo oggetto di modifiche. Il CTU ritiene che trattasi di **meri errori di rappresentazione grafica** e non di interventi eseguiti in modo irregolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'APE n. 2018 211842 0070 del 08/05/2018, con scadenza il 08/05/2028 (all. 9).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento con due cantine, locale di sgombero, autorimessa e sottotetto non abitabile, ubicato a Borgofranco d'Ivrea (TO) Frazione Baio Dora - Via dei Ribelli n. 4, piano T-2-3**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituita da un alloggio di ampia metratura sito al piano secondo, oltre a sottotetto non abitabile, due cantine, locale di sgombero ed autorimessa al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 36, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 36, Sub. 12, Categoria A4

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

Determinazione del valore unitario

Al fine di formulare una corretta valutazione dell'immobile occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Il bene è situato nella frazione di Baio Dora, posta ad est del Comune di Borgofranco d'Ivrea, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali.

In generale l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, essendo stato oggetto di interventi recenti.

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nell'area in oggetto le quotazioni OMI per le abitazioni civili risultano comprese fra 460,00 €/mq e 670,00 €/mq, con una media di 565,00 €/mq.

Successivamente sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia di seguito riassunti (all. 10):

- Appartamento in bifamiliare in Regione Mulinas, Baio Dora, mq 81, prezzo di vendita € 74.000,00 (prezzo unitario 913,00 €/mq)
- Terratetto unifamiliare in Via Fratelli Savio 19, Baio Dora, mq 250, prezzo di vendita € 145.000,00 (prezzo unitario 580,00 €/mq)
- Terratetto plurifamiliare, Baio Dora, mq 256, prezzo di vendita € 89.000,00 (prezzo unitario 347,00 €/mq)
- Quadrilocale in Via Pozzo, mq 90, prezzo di vendita € 55.000,00 (prezzo unitario 611,00 €/mq)



Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia – esempi tuttavia riferiti ad immobili non del tutto affini a quello oggetto di procedura - il valore unitario medio si attesta intorno a 610,00 €/mq.

La scrivente ha ritenuto congruo considerare il valore unitario di € 600,00 €/mq, al quale intende applicare una riduzione pari al 10% in funzione:

- dell'accesso pedonale che avviene da scala posizionata all'interno di cortile comune (e non nell'area di proprietà esclusiva) con passaggio nella loggia del primo piano, di proprietà terzi;
- di alcune opere di finitura ancora da ultimare, ad esempio rivestimenti e pavimenti nel bagno di servizio, pavimento del locale ripostiglio, tramesso nel corridoio;
- assenza di certificato di agibilità.

Di conseguenza l'immobile sarà valutato sulla base del **valore unitario di 540,00 e/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con due cantine, locale di sgombero, autorimessa e sottotetto non abitabile - Borgofranco d'Ivrea (TO) Fraz. Baio Dora, Via dei Ribelli n. 4, piano T-2-3	332,50 mq	540,00 €/mq	€ 179.550,00	100,00%	€ 179.550,00
				Valore di stima:	€ 179.550,00

Valore commerciale: € 179.550,00

Deprezzamenti

Al fine di determinare il prezzo base d'asta, al valore commerciale sopra individuato verranno applicati ulteriori deprezzamenti in funzione dell'assenza di garanzia e delle spese necessarie a regolarizzare la situazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.552,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018

STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870

MAIL dagostino.e@libero.it PEC dagostino.e@architettitorinopec.it

Pertanto: € 179.550,00 - € 2.552,00 - € 1.600,00 = € 175.398,00 - 10% = € 157.858,20,
arrotondato ad € 157.800,00.

Valore base d'asta: € 157.800,00

Assolto il proprio mandato, la scrivente 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.

Borgomasino, li 03/08/2023.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. D'Agostino Elisa

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Atto di compravendita
- 2) Estratto di matrimonio
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Planimetrie dello stato di fatto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Estratto PRG e norme
- 8) Pratiche edilizie
- 9) APE
- 10) Quotazioni ed esempi immobili in vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ivrea il 24/11/2009
Reg. gen. 88880 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 208.500,00
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***, ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 139.000,00
Rogante: Notaio Aldo Presbitero, Ivrea
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 36722
N° raccolta: 16394
Note: Formalità gravante sui beni censiti al fg. 5, part. 36 sub 12 e part. 36 sub 4.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 26/05/2023
Reg. gen. 4211 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***, ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto del Tribunale di Ivrea del 29/04/2023 rep. 1973 Gravante sugli immobili censiti al fg. 5, part. 36 sub 12 e part. 36 sub 4.