TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2025 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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 8
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 8
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 9
Provenienze Ventennali 10

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 10
Formalità pregiudizievoli 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 12
Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.459,00 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1 22

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

INCARICO

In data 18/03/2026, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuorgnè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU:
F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende:
Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato.
Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina.
Terreno esterno recintato.
Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri.
I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne.
F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46;
Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso.
In discreto stato di manutenzione e conservazione.

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 LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU:
F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende:

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

Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato.
Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina.
Terreno esterno recintato.
Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri.
I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne.
F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46;
Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso.
In discreto stato di manutenzione e conservazione.

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 Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

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

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

- **** 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

In unico corpo alle coerenze: la strada, mappali 680 – 470 – 488 del F. 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

In unico corpo alle coerenze: la strada, mappali 680 – 470 – 488 del F. 4.

CONSISTENZA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,08 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,75 m	T
Cantina, tavernetta	80,28 mq	114,00 mq	0,35	39,90 mq	2,75 m	S1
Balconi e portico	66,00 mq	66,00 mq	0,50	33,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**180,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**180,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,66 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**25,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**25,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **19/02/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 474, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 650,74 Piano S1-T
Dal **20/02/2002** al **12/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 474, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 650,74

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

		Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **19/02/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 474, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 61,46 Piano S1-T
Dal **20/02/2002** al **12/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 474, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 61,46 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	474	1		A7	U	7		650,74 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	474	2		C6	2	17		61,46 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

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

Dal sopralluogo effettuato con il custode l'immobile è abitato, dagli esecutati con la famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

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

Dal sopralluogo effettuato con il custode l'immobile è abitato, dagli esecutati con la famiglia.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

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.

Provenienza e cronistoria del ventennio:
LUSIGLIE' NCEU F. 4 n. 474 sub. 1 e sub. 2
• Atto Notaio Presbitero Ugo rep. 21401/7075 del 19/02/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 2328/1971 il 15/03/2002, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

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.

Provenienza e cronistoria del ventennio:
LUSIGLIE' NCEU F. 4 n. 474 sub. 1 e sub. 2
• Atto Notaio Presbitero Ugo rep. 21401/7075 del 19/02/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 2328/1971 il 15/03/2002, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 12/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 15/03/2002
  Reg. gen. 2329 - Reg. part. 260
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rinnovamento
  Iscritto a Ivrea il 23/02/2022
  Reg. gen. 1406 - Reg. part. 137
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/07/2020
  Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3619
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a Ivrea il 29/08/2025
  Reg. gen. 7019 - Reg. part. 5810
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:
• per la Trascrizione dei due Pignoramenti sono di €. 262,00 ciascuno;

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

• per le due ipoteche volontarie €.35,00 ciascuna
A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 12/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 15/03/2002
  Reg. gen. 2329 - Reg. part. 260
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rinnovamento
  Iscritto a Ivrea il 23/02/2022
  Reg. gen. 1406 - Reg. part. 137
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/07/2020
  Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3619
  Quota: 1/1
  A favore di **** 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

- **Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a Ivrea il 29/08/2025
  Reg. gen. 7019 - Reg. part. 5810
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:
• per la Trascrizione dei due Pignoramenti sono di €. 262,00 ciascuno;
• per le due ipoteche volontarie €.35,00 ciascuna
A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:
Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:
Per il fabbricato esistono le seguenti concessioni edilizie:
In data 13/05/1977 n. 81 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione e successiva variante n. 100/77 rilasciata in data 23/11/1977.
Sono da regolarizzare le opere interne eseguite con lo spostamento di divisori per creare una diversa distribuzione interna, con un costo di €. 2500,00 per sanzioni e diritti da versare al comune ed €. 1000,00 oltre Iva ed oneri di legge, per il tecnico che predisporrà la pratica.
Sarà da regolarizzare la planimetria catastale attualmente unica, dividendola in due, una con i locali abitativi con relative varianti interne ed una con l'autorimessa; con un costo di €. 140,00 per diritti catastali ed €. 600,00 oltre Iva ed oneri di legge, per il tecnico che predisporrà 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.

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

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:
Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:
Per il fabbricato esistono le seguenti concessioni edilizie:
In data 13/05/1977 n. 81 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione e successiva variante n. 100/77 rilasciata in data 23/11/1977.
Sono da regolarizzare le opere interne eseguite con lo spostamento di divisori per creare una diversa distribuzione interna, con un costo di €. 2500,00 per sanzioni e diritti da versare al comune ed €. 1000,00 oltre Iva ed oneri di legge, per il tecnico che predisporrà la pratica.
Sarà da regolarizzare la planimetria catastale attualmente unica, dividendola in due, una con i locali abitativi con relative varianti interne ed una con l'autorimessa; con un costo di €. 140,00 per diritti catastali ed €. 600,00 oltre Iva ed oneri di legge, per il tecnico che predisporrà 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.

Per la certificazione energetica per questa unità immobiliare non è necessaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T
  Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al

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

piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.540,00
Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
L'abbattimento del 15% è dovuto a:
- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 5% per le regolarizzazioni da predisporre.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1
Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.000,00
Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
L'abbattimento del 15% è dovuto a:
- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 5% per le regolarizzazioni da predisporre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada	180,90 mq	600,00 €/mq	€ 108.540,00	100,00%	€ 108.540,00

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

Feletto Agliè n. 4, piano S1-T					
Bene N° 2 - Garage Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1	25,00 mq	480,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 120.540,00

Valore di stima: € 120.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 102.459,00**

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
L'abbattimento del 15% è dovuto a:
- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 5% per le regolarizzazioni da predisporre.

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.

Cuorgnè, li 15/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caretto Enrica Domenica

ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Certificato contestuale di stato di famiglia, stato civile e residenza
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T
  Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione e conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1
  Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione e conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 102.459,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.459,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 1, Categoria A7	**Superficie**	180,90 mq
Stato conservativo:	In discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lusigliè (TO) - Regione Chiria strada Feletto Agliè n. 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 474, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	25,00 mq
Stato conservativo:	In discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di LUSIGLIE', regione Chiria strada Feletto Agliè n.4, distinto al NCEU: F. 4 n. 474 sub. 1 Regione Chiria n. 4, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 7,0, RC. €. 650,74, comprende: Al piano terreno ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno, balconi e terrazzo, scala interna di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato, tavernetta, lavanderia, deposito, legnaia, cantina. Terreno esterno recintato. Il fabbricato è riscaldato con stufa a pelle ed ha un'altezza interna di 2,75 metri. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante, i pavimenti piastrellati e con parquet, pareti imbiancate e piastrellate quelle della cucina e del bagno. Sono presenti nel soffitto segni di umidità dovuti al fatto che non è presente alcuna coibentazione nel solaio tra i locali abitativi ed il sottotetto e nemmeno nelle pareti esterne. F. 4 n. 474 sub. 2 Regione Chiria n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, R.C. €. 61,46; Autorimessa con pavimento piastrellato, pareti intonacate e portone di accesso in metallo e vetro, con rampa di accesso. In discreto stato di manutenzione		

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

	e conservazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 15/03/2002
  Reg. gen. 2329 - Reg. part. 260
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rinnovamento
  Iscritto a Ivrea il 23/02/2022
  Reg. gen. 1406 - Reg. part. 137
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/07/2020
  Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3619
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a Ivrea il 29/08/2025
  Reg. gen. 7019 - Reg. part. 5810
  Quota: 1/1
  A favore di **** 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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUSIGLIÈ (TO) - REGIONE CHIRIA STRADA FELETTO AGLIÈ N. 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 15/03/2002
  Reg. gen. 2329 - Reg. part. 260
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rinnovamento
  Iscritto a Ivrea il 23/02/2022
  Reg. gen. 1406 - Reg. part. 137
  Quota: 1/1
  Importo: € 418.335,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 139.445,00
  Spese: € 278.890,00
  Percentuale interessi: 4,59 %
  Rogante: Presbitero Ugo
  Data: 19/02/2002
  N° repertorio: 21402

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/07/2020
  Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3619
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a Ivrea il 29/08/2025
  Reg. gen. 7019 - Reg. part. 5810
  Quota: 1/1
  A favore di **** 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