

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DR.SSA STEFANIA FROJO**

**Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 14.04.2023 ore 10.30**

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 218/2022**

PROMOSSA DALLA

**XXXXXXXXX.**, con sede a xxxxx (xx) xxxx, nella sua qualità di cessionaria dei crediti di xxxxxx xxxxx xxx, rappresenta da **xxxx xxx xxx**, con sede legale in xxxxxxxxxxxx  
Elettivamente domiciliata in xxx (xx), presso lo studio dell'Avv. xxxx

(Creditrice Procedente)

CONTRO

**XXXX XXXX del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx**  
(nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx, deceduto in xxxx (xx) il xxxx)  
XXXXX XXXXXX XXX xxxxxxxxxxxx con studio in xxxx (xx)  
e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Curatore speciale della Giacenza di eredità)

**Unità immobiliare sita nel Comune di Strambino (TO), Via Perrone n. 26, censito all'N.C.E.U. al Fg. 36,  
P.lla 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 e 3)**

## SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale .....	3
Sintesi accertamenti .....	4
Incarico .....	3
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2022 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.680,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

**TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA IN DATA DEL 05/12/2022 AI N.RI R.G. N. 9617 - R.P. N. 7960 (CFR. ALLEGATO 9);

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI IVREA IN DATA DEL 17/12/2004 AI N.RI R.G. N. 10049 - R.P. N. 1759 (CFR. ALLEGATO 8);

Quota colpita:	<b>Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.</b>
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	<b>Comune di STRAMBINO (TO) Via Perrone n. 26</b>
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<b>All'N.C.E.U. al Foglio 36, Particella 399, Sub. 6</b> (ex Sub. 1 e 3) (Cfr. allegato 3) (Cat. A/3 di classe 1 di 12 vani, Sup. Catastale tot. 384 mq., Rendita Euro 452,42, Via Strambino n. 26, piano S1-T-1-2);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<b><u>LOTTO UNICO – così composto:</u></b> Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto: al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.; al piano Terra: ingress, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero; al piano Primo: tre camera e balconi; al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.  <b><u>Euro 120.755,61=</u></b>
PREZZO BASE D'ASTA	<b><u>Euro 108.680=</u></b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b>	<i>Corrisponde</i>
<b>Comproprietari non eseguiti:</b>	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b>	<i>Conforme.</i>
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b>	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b>	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b>	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
<b>Stato di occupazione:</b>	<i>Attualmente l'unità immobiliare oggetto di perizia era occupata dall'ex moglie del Sig. XXXX XXXX, Sig.ra "XXXX XXXXX".</i>

**NOTE DEL CTU**

*Vi sono rilevate delle irregolarità edilizie e catastali in merito all'u.i. oggetto di perizia;*

*Si riferisce che, dai certificati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Strambino, risulta che, il debitore esecutato è individuato con il nome di "XXX XXX XXX" e, invece, nell'atto di Compravendita del 2004, il predetto debitore veniva solo indicato come "XXXX XXXXX";*

*Si riferisce che, anche in visura catastale (Cfr. allegato 3), il debitore, viene indicato solo con il nominativo di "XXXX XXXX" e, non con il nominativo di "XXXX XXXX XXXXXX".*

*Si riferisce inoltre quanto segue:*

*nell'Atto di Compravendita del 07/12/2004 a rogito notaio Dr. Pierluigi CIGNETTI (Cfr. allegato 10), il Sig. XXX XXXX (nato a XXXXX (XX) il XXXX), il quale dichiarava di essere in regime patrimoniale di comunione legale con la Sig.ra "XXXX XX" (nata ad XXXX (XX) il XXXX, la quale interveniva al presente atto esclusivamente a norma dell'Art. 179 ultimo comma C.C. al fine di escludere dalla comunione legale quanto acquistato dal proprio coniuge in quanto quest'ultimo impiegava il pagamento del corrispettivo di cui infra denaro che non costituisce oggetto di comunione legale e, conseguentemente, quanto acquistato costituirà bene personale dello stesso coniuge acquirente a norma dell'Art. 179 lettera f) C.C.;*

## INCARICO

---

All'udienza del 12/01/2023, il sottoscritto XXXXXX XXXXX, con studio in XXX XXXXXX XXXXXX (XX), email: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2023 accettava l'incarico e, prestava giuramento di rito depositando nel fascicolo telematico relativo giuramento telematico.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione, terratetto, ubicato nel Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud, il tutto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 36, Part. 399, Sub. 6, Categoria A/3.

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto:

al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.;

al piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero;

al piano Primo: tre camere e balconi; al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.

La predetta unità immobiliare è sita nel Comune di Strambino (TO), in Via Perrone n. 26, posto nel centro storico del Comune e, a pochi metri dalla piazza dove vi è il palazzo comunale.

Il fabbricato oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati al Fg. 36, Part. 399, Sub. 6, Categoria A/3.

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** - Fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud, il tutto ubicato nel Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, il tutto censito all'N.C.E.U. al **Fg. 36, P.Ila 399, Sub. 6** (ex Sub. 1 e, Sub. 3), Cat. A/3 di classe 1, consistenza 12 vani, Sup. Tot. 384 mq., Rendita Euro 452,42.

### 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:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)  
nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxx, deceduto in data del 14/11/2017;

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

- Xxxx xxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la Sig.ra "xxxxx xxxxx" (nata ad xxx (xx) il xxxx) (si erano sposati in data del xxxx , come da estratto allegato alla presente (Cfr. allegati 18 e 19);

**ATTENZIONE:** si riporta che, nell'Atto di Compravendita del 07/12/2004 a rogito notaio Dr. Pierluigi CIGNETTI (Cfr. allegato 10), il Sig. XXXXX XXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxx), il quale dichiarava di essere in regime patrimoniale di comunione legale con la Sig.ra "xxxxx xxxxx" (nata ad xxxx (xx) il xxxxx, la quale interveniva al presente atto esclusivamente a norma dell'Art. 179 ultimo comma C.C. al fine di escludere dalla comunione legale quanto acquistato dal proprio coniuge in quanto quest'ultimo impiegava il pagamento del corrispettivo di cui infra denaro che non costituisce oggetto di comunione legale e, conseguentemente, quanto acquistato costituirà bene personale dello stesso coniuge acquirente a norma dell'Art. 179 lettera f) C.C.;

### CONFINI

---

In Comune di Strambino (TO), Via Perrone n. 26, unità immobiliare distinta al C.T. al Fg. 36, p.la 399, con entrostante fabbricato di civile abitazione, articolato in un corpo principale posto a Nord, a tre piani fuori terra, oltre al piano interrato, collegati tra di loro tramite scala interna, oltre ad un corpo accessorio posto a Sud, ad un piano fuori terra, con relativo cortile esclusivo, il tutto è posto fra le coerenze, salvo più esatte: la Via Perrone, altra proprietà distinto con la P.la 398, con la traversa Duca, altro fabbricato (non inserito in mappa), con altra fabbricato distinto con la P.la 778, con altro fabbricato distinto con la P.la 411 e, con altro fabbricato distinto con la P.la 403 tutte del Fg. 36.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	234,42 mq	319,00 mq	1,00	319,00 mq.	3,25 mt	T-1
Cantina	91,33 mq	142,00 mq	0,20	28,40 mq.	2,55 mt	S1
Balcone scoperto e terrazzo	16,50 mq	17,17 mq	0,25	4,29 mq.		1
Sottotetto a nudo tetto (non abitabile)	96,82 mq	116,00 mq	0,20	23,20 mq.	varie	2
Cortile esclusivo	137,00 mq	137,00 mq	0,18	24,66 mq.		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>399,55 mq.</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>399,55 mq.</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 15/01/2023	<u>Xxxx xxx</u> nato a xxxxxx (xxx) il xxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 36, Part. 399, Sub. 6</b> Categoria A/3 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 384 mq Rendita € 452,42 Piano S1-T-1-2

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. al Fg. 36, P.la 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 e 3) (Cfr. allegato 3) risulta come segue:



- per fusione del 19/11/2004, pratica n. TO0532751 in atti dal 19/11/2004 per fusione dall'u.i. Sub. 1 e Sub. 3, l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 6, Via Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita Euro 452,42;
- per variazione nel classamento del 19/11/2005, pratica n. TO0483385 in atti dal 19/11/2005, per variazione di classamento, l'u.i. assumeva i seguenti dati di classamento: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, Rendita Euro 452,42;

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. al **Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 1 (ora soppressa)** (Cfr. allegato 3bis) risulta come segue:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare assumeva i seguenti dati identificativi: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 1, Via Perrone n. 14, piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 37 mq., Rendita L. 477;
- per variazione del 01/01/1992, per variazione del quadro tariffario, l'unità immobiliare oggetto di perizia aveva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 1, Via Perrone n. 14, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 37 mq., Rendita Euro 930,60 pari a L. 1.801.900;
- per variazione del 23/12/1992, in atti dal 13/01/1998 var. dest. d'uso (n. 19543/1992), l'unità immobiliare oggetto di perizia aveva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 1, Via Perrone n. 26, Piano T, Partita 209, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 490,63 pari a L. 950.000;
- per fusione del 19/11/2004 pratica n. TO0532751 in atti dal 19/11/2004 per fusione (n. 104170.1/2004) la predetta u.i. veniva soppressa assieme all'u.i. distinta con il Sub. 3, originando l'attuale Sub. 6.

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. al **Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 3 (ora soppressa)** (Cfr. allegato 3ter) risulta come segue:

- per variazione del 23/12/1992, in atti dal 28/02/200 per variazione nella qualità (n. 19545/1992), l'unità immobiliare oggetto di perizia aveva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 3, Via Perrone n. 26, Piano S-T-1, Partita 209, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 311,42 pari a L. 603.000;
- per variazione del 21/07/1993, Pratica n. 748615 in atti dal 29/10/2002 per accorpo parziale (n. 12725.1/1993), l'unità immobiliare oggetto di perizia aveva i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 36, P.Illa 399, Sub. 3, Via Perrone n. 26, scala 2, Piano S-T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 311,42;
- per fusione del 19/11/2004 pratica n. TO0532751 in atti dal 19/11/2004 per fusione (n. 104170.1/2004) la predetta u.i. veniva soppressa assieme all'u.i. distinta con il Sub. 1, originando l'attuale Sub. 6.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) (CFR. ALLEGATO 3)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	399	6 (Ex Sub. 1 e 3)		A/3	1	12 vani	Tot. 384 mq.  Tot. escluse aree scoperte 379 mq.	Euro 452,42	S1-T-1-2	

## Corrispondenza catastale

Da verifiche effettuate dallo scrivente con il sopralluogo e, la verifica con la relativa planimetria catastale agli atti (Cfr. allegato 2), si può riferire che, al momento attuale non vi è corrispondenza catastale.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalla visura di aggiornamento eseguita dallo scrivente, con situazione alla data del 15/01/2023 (Cfr. allegati 3 e successive), l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta attualmente essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Strambino (TO), intestata al debitore esecutato: in capo al Sig. "xxxxxx xxxxxx" (nato a xxxx (xx) il xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxx ), censita all'N.C.E.U. al **Foglio 36, Particella 399, Subalterno 6** (Cfr. allegato 3) (ex Sub. 1 e Sub. 3), Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale Totale 384 mq., Rendita Euro 452,42.

## PRECISAZIONI

Lo scrivente ha richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Strambino (TO) i relativi certificati (Cfr. allegati 18 e 19), da cui si riporta quanto segue:

- dall'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio, si evince che, in data del xxxxx, nel Comune di Strambino, il Sig. "FFFFF FFFFFF" (nato a xxxx (xx) il xxxxxx) e, la Sig.ra "XXXX XXXXX" (nata a xxxxx (xx) il xxxxx) si univano in matrimonio;

- dall'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Morte, si evince che, in data del xxxxxx, nel Comune di xxxxxx (xx) decedeva il Sig. "FFFFF FFFFFF" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx).

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo effettuato, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, l'unità immobiliare nel complesso appariva in mediocri condizioni di manutenzione e, di conservazione.



## PARTI COMUNI

---

Da quanto potuto appurare dallo scrivente, non vi sono parti comuni, essendo l'unità immobiliare oggetto di perizia indipendente ed autonoma.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da verifiche effettuate dallo scrivente, non emergono servitù, nè censo, nè livello e, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto:

- al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.;
- al piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero;
- al piano Primo: tre camere e balconi;
- al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.

La struttura portante è costituita da mattoni pieni portanti; le cantine hanno le volte in mattoni pieni; la copertura è con orditura lignea e, manto in coppi piemontesi; esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile; esternamente, i serramenti sono in legno con vetro semplice, con gelosie; all'interno i vari vani hanno pavimentazione di varie tipologie e varie misure e di vari colori; le porte interne sono in legno di vecchia tipologia, in mediocri condizioni di manutenzione e di conservazione; le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate;

Il riscaldamento è del tipo autonomo, attualmente non funzionante; l'acqua calda è garantita da due boiler elettrici e, uno di essi probabilmente non funzionante; nel vano soggiorno vi è un camino.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente e, da come meglio visibile dal relativo rilievo fotografico allegato alla presente (Cfr. allegato 1), l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in mediocri condizioni di manutenzione e, di conservazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Dal sopralluogo effettuato in data del 06 febbraio 2023, alla presenza dell'I.V.G. (quale custode) e, alla presenza della curatrice Avv. XXXX XXXX, dell'eredità giacente del Sig. "FFFFF FFFFFFF", l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta occupata dalla Sig.ra "XXXX XXXXX" (ex coniuge del predetto Sig. FFFFF FFFFF, deceduto in data del XXXXX) che tuttora ci abita, la quale ci ha consentito di accedere all'interno della predetta unità immobiliare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 7 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data del 05/12/2022 ai numeri Rg. n. 9617, Rp. n. 7960 (Cfr. allegato 9):

- in virtù di Atto di Compravendita del 07 dicembre 2004 a rogito Notaio Dr. Pierluigi CIGNETTI, Repertorio n. 187564/26673 (Cfr. allegato 10), (all'uopo acquisito in copia presso lo studio notarile che ne aveva curato la stipula), registrato all'Agenzia delle Entrate di Ivrea il 16/12/2004 al n. 4526 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data del 17/12/2004 ai numeri Rg. n. 10048, Rp. n. 7385 (Cfr. allegato 11), il Sig. "FFFFF FFFFFFF" (nato a xxxxx (xx) il xxx, C.F.: xxxxxxxx), il quale accettava ed acquistava complessivamente la quota di piena proprietà, quale bene personale, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. "DDDDD DDDD" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxx) e, dalla Sig.ra "EEEEEE EEEEE" (nata a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: SLV xxxxxxxx) che, vendevano e trasferivano, ciascuno per la quota di un mezzo (1/2), entrambi congiuntamente per l'intero, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, sita in Comune di Strambino (TO), Via Perrone n. 26, censita all'N.C.E.U. al Fg. 36, P.la 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 et 3);

- con Dichiarazione di Successione apertasi in data del 03/05/2002, in morte del Sig. "CCCCC CCCCCC" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx), presentata all'Ufficio del Registro di Ivrea (TO) il xxxxxxxx, n. 35/1297), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data del 09/12/2002 ai n.ri 12048/9694 (Cfr. allegato 12), per successione devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Cignetti, reg.to a Ivrea il 21/06/2002 n. 1997, a favore della Sig.ra "EEEEEE EEEEE" (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/2 (un mezzo), relativamente ad alcune unità immobiliari oggetto di perizia

(in particolare censite al C.F. al Fg. 36, P.IIa 399, Sub. 1 e Sub. 3 poste nel Comune di Strambino, Via Perrone n. 24-26);

- con **Dichiarazione di Successione** apertasi in data del 24/02/1993, in morte della Sig.ra "BBBB BBBB" (nata a xxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/3 (un terzo di proprietà), presentata all'Ufficio del Registro di Ivrea (TO) il 10/08/93, n. 34/1179), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data del 02/12/1993 ai n.ri 7430/6003 (Cfr. allegato 13), a favore dei due figli, a favore del Sig. "CCCC CCCCC" (nato a xxxxxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/6 (un sesto di proprietà) e, a favore del Sig. "DDDD DDDDD" (nato a xxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/6 (un sesto di proprietà) relativamente ad alcune unità immobiliari oggetto di perizia (in particolare censite al C.F. al Fg. 36, P.IIa 399, Sub. 1 e Sub. 3 poste nel Comune di Strambino, Via Perrone n. 24);

- con **Dichiarazione di Successione** apertasi in data del 14/03/1985, in morte del Sig. "AAAAA AAAA" (nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/1, presentata all'Ufficio del Registro di Ivrea (TO) il 28/12/1987, n. rep. 70-1086), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data del 22/01/1988 ai n.ri 554/445 (Cfr. allegato 14), a favore del coniuge e, dei due figli: a favore della Sig.ra "BBBBB BBBBB" (nata a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/3 (un terzo di proprietà), a favore del Sig. "CCCC CCCCC" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/3 (un terzo di proprietà) e, a favore del Sig. "DDDD DDDDD" (nato a xxxxxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx), relativamente per la quota di 1/3 (un terzo di proprietà) relativamente ad alcune unità immobiliari oggetto di perizia (in particolare censite al C.F. al Fg. 36, P.IIa 399, Sub. 1 e Sub. 2 poste nel Comune di Strambino, Via Perrone n. 24);

## IN MERITO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea, non è stato possibile risalire al primo atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio,

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA aggiornate al 15/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 17/12/2004  
Reg. gen. 10049 - Reg. part. 1759 (Cfr. allegato 8)  
Quota: 1/1  
Importo: € 216.000,00  
A favore di xxxx xxxx, con sede a xxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxx  
Contro xxx xxx xxxxx, nato a xxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 108.000,00  
Rogante: NOTAIO DR. PIERLUIGI CIGNETTI  
Data: 07/12/2004  
N° repertorio: 187565  
N° raccolta: 26674

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA il 05/12/2022  
Reg. gen. 9617 - Reg. part. 7960 (Cfr. allegato 9)  
Quota: 1/1  
A favore di xxxx xxxxx, con sede a xxxxx (xx), C.F. xxxxx;  
Contro xxx xxxx xxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il XXX, C.F. xxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di IVREA, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi sono i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria sono pari ad Euro 35,00.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Strambino (TO), in Via Perrone n. 26, risulta ricadere in zona "RA" centro storico, normato dall'Art. 7.1 delle N.T.A., da cui si riporta stralcio (Cfr. allegato 17) ed, inoltre, l'immobile è inserito nell'area di interesse ambientale ai sensi dell'art. 24 punto 1.1 della L.R. 56/77 (centro storico), normato dall'Art. 15.,1 delle N.T.A., da cui si riporta stralcio (Cfr. allegato 17\_2).

### ART.7.1 AREE RA - AREE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

Generalità

Il PRG riconosce e disciplina l'attività edilizia degli insediamenti consolidati RA in tre distinti ambiti:

- Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1, della L.R. 56/77
- Capoluogo – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77
- Frazioni di Cerone, Realizio, Crotte e Carrone – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77;

Un'attenta analisi e schedatura dei tre contesti suddetti ha permesso di individuare i differenti caratteri del tessuto consolidato, e di ricondurre gli interventi previsti a tipologie più o meno cautelative e coerenti con gli obiettivi di tutela dell'interesse storico e documentario. Il tutto è rappresentato sulle tavole 4a e 4b e disciplinato dalle norme che seguono per ogni ambito.

Ai fini del presente articolo sono da intendersi:

- per fabbricato principale, il corpo di fabbrica prevalentemente destinato alla residenza o alle altre funzioni ammesse dal Piano. (individuati sull'elaborato grafico con la dicitura "parti propriamente residenziali")
- per pertinenze rurali, i corpi di fabbrica di norma disposti a fronte di un edificio principale con caratteristiche residenziali, e tradizionalmente adibiti a ricovero dei mezzi agricoli o stalla al piano terreno e fienile a nudo tetto al piano primo.

(individuati sull'elaborato grafico con la dicitura "parti accessorie")

In tutte le aree RA nel rispetto delle condizioni di seguito normate, gli ampliamenti concessi possono concorrere alla formazione di interventi di sopraelevazione volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98. La sopraelevazione dovrà interessare la copertura esistente per l'intera larghezza di manica e per l'intera superficie dell'ultimo orizzontamento avente le caratteristiche di cui alla citata legge. Tale

sopraelevazione non è tenuta al rispetto della distanza dalla via pubblica (Ds), mentre sono da rispettarsi le altre distanze così come normate dall'Art. 4.2.

In tutte le aree RA è sempre ammessa la destinazione d'uso r1, inoltre negli edifici attestati su pubblica via, sono ammesse limitatamente al primo e secondo piano fuori terra le destinazioni d'uso p1, c1, c3, nonché i servizi e le attività d'interesse pubblico se svolte dai privati ai sensi della legislazione vigente, subordinate a convenzionamento con la pubblica amministrazione ove previsto.

In tutte le aree RA è sempre ammessa, con il ricorso alla ristrutturazione REa, la trasformazione delle coperture piane dei fabbricati ad un solo livello f.t. (autorimesse, bassi fabbricati, locali tecnici) in coperture ad una o due falde, posizionando il piano di imposta a raso sull'estradosso della soletta piana.

### Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1, della L.R. 56/77

Nei fabbricati principali, sono consentiti ai fini del miglioramento igienico-ambientale, dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari, oltre agli interventi di tipo MO, MS, RR ed RS anche interventi di ristrutturazione REa, a condizione che gli stessi si



attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie.

Relativamente agli edifici ad uso prioritariamente residenziale sono consentiti in conformità alla L.R 21/98 interventi volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Sono inoltre consentiti mediante interventi a carattere conservativo e ristrutturazione di tipo REa i recuperi delle pertinenze rurali al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza ed alle altre destinazioni ammesse; delle stesse è inoltre consentito il recupero a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione, senza operare verifica della SUL, a condizione che il fabbricato risulti già chiuso su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

Nella tavola 4b scala 1:1000 sono individuati i fabbricati dove è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) che dovrà sempre attuarsi nel rispetto della sagoma esistente. Solo qualora sull'area in proprietà non siano presenti fabbricati e/o pertinenze da recuperare ai fini abitativi ai sensi della normativa precedente, è ammessa la sopraelevazione in sagoma della copertura per una misura massima di cm 100 al solo scopo di ottenere le altezze minime della LR 21/98. Per le sole parti accessorie è altresì ammessa, sempre con il ricorso alla ristrutturazione REb, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo della copertura per una misura massima di cm 100, solo se finalizzata alla ricomposizione a due falde con adeguata pendenza, mantenendo tuttavia invariato il volume complessivo in essere.

Laddove previsto dal PRG mediante il ricorso a Piano di Recupero è possibile promuovere interventi di ristrutturazione edilizia REb anche con ampliamento (A), e talvolta di ristrutturazione urbanistica (RU) nei limiti delle specifiche fornite per ogni Piano di Recupero nell'apposita Scheda predisposta in calce al tabulato T1. La Scheda, oltre a fornire i parametri da rispettare (volumetria, rapporto di copertura, numero di piani fuori terra massimo, altezza della costruzione), definisce gli obiettivi per ogni PdR.

Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli ART.11.7 e ART. 15 - e a condizione che sia mantenuto un impianto planimetrico a cortina, ove prescritto dagli elaborati di PRG scala 1:1000. Sono inoltre da assoggettare a restauro conservativo gli "Elementi puntuali di valore storico-architettonico" individuati nella tavola 4b - Interventi edilizi ammessi.

#### **ART. 15 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

Ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 il PRG individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

1. gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
2. la piana agricola d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di inedificabilità;
3. l'area collinare d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di in edificabilità.
4. Ai sensi dell'Art. 33 del PPR, in recepimento dell'Art. 142 c.1 lett h) del Codice 42/2004, sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree gravate da usi civici, individuate in tavola 5.

#### **ART.15.1 INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO**

Su tutti gli edifici, le cortine edilizie ed i singoli manufatti, d'interesse storico, artistico, nonché gli ambiti di valore ambientale indicati nella planimetria del Piano in scala 1:1000 sono ammessi esclusivamente interventi di carattere conservativo.



A tal fine i progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala adeguata per gli elementi di maggior pregio ed un adeguato corredo fotografico dell'edificio in oggetto e del relativo contesto ambientale), nonché informazioni dettagliate sulle modalità d'intervento.

Più in generale, gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1 (insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti) dovranno tener conto dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, essere eseguiti evitando distorsioni, derivanti dall'utilizzo di materiali impropri, e dovranno conformarsi nell'applicazione delle soluzioni e delle cautele a seguito riportate:

\_ i loggiati e i porticati potranno essere chiusi ma esclusivamente con serramenti vetrati ad ampia campitura posti in corrispondenza del filo interno della struttura portante di facciata di cui deve essere garantita la totale visibilità;

\_ le balconate continue, dovranno essere attentamente salvaguardate, mantenendone i caratteri tipologici e formali originali;

\_ i balconi, che si connotino nel loro complesso quali elementi significativi, dovranno essere salvaguardati e ripristinati nelle loro originarie condizioni; nel caso di interventi su balconi preesistenti che, per materiale, disegno o altro, non siano coerenti con il contesto, questi dovranno essere rimossi ed eseguiti in conformità alle prescrizioni del piano del colore;

\_ sugli edifici e sui muri prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, ove non siano escluse o limitate dall'applicazione delle norme del Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285 ("codice della strada") e dal relativo regolamento, sono ammesse a partire da mt 4,50 di altezza dal piano carrabile sporgenze fino ad un massimo di mt 1,00 e comunque non potrà essere superata la proporzione di 1/6 tra la larghezza della sporgenza e la larghezza della via pubblica sulla quale l'oggetto si affaccia; qualora la proiezione del manufatto sporgente sia contenuta nella sagoma del sottostante marciapiede, o ricada su sedi stradali aventi sezione trasversale maggiore di mt 6,50, l'oggetto potrà essere realizzato a partire da un'altezza di mt 3,00 dal piano viabile.

\_ le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno armonizzarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, ed in particolare delle aperture, agli edifici circostanti definiti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ed essere espressione di un ordinato equilibrio compositivo;

\_ l'attuazione di interventi al piano terra in preesistenze edilizie prospicienti spazi pubblici, finalizzati alla realizzazione di nuove aperture di larghezza maggiore a mt 1,10, sarà ammessa esclusivamente se uniformata a modelli riscontrabili in edifici che presentano i caratteri architettonici tipici della tradizione locale;

\_ ai piani superiori le nuove aperture di porte e finestre, salvo comprovate necessità di natura igienica, di insufficienza dei requisiti di sicurezza dei vani esistenti o motivate richieste supportate da una ricerca progettuale volta alla valorizzazione della preesistenza, non dovranno avere una larghezza superiore a quella sopra indicata, e gli infissi dovranno rientrare rispetto il piano della facciata di almeno cmt 15;

\_ per quanto riguarda la definizione di particolari costruttivi e di rivestimenti, dovranno essere adottate tecniche e ricercate soluzioni che si richiamino a caratteri costruttivi locali; dovranno pertanto essere impiegati nelle parti a vista laterizi paramano di fattura artigianale o intonaci a calce con esclusione di rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, lapidei o in altri materiali comunque estranei alla cultura costruttiva locale, salva restando l'ammissibilità della realizzazione di zoccolature fino a mt 0,70, copertine,

soglie e davanzali con lastre di pietra lavorata a spacco o la realizzazione di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizione;

\_ nella scelta dei colori dovrà essere fatto riferimento al Piano del Colore del centro storico le cui specifiche hanno valore prescrittivo;

\_ le coperture dovranno essere sempre a falde con pendenza compresa tra il 35% ed il 45%, manto superiore in tegole a canale (coppi) di laterizio alla piemontese o similari, sporti realizzati con orditura di travi ed arcarecci in vista oppure, qualora l'intervento ricada su edifici con cornicioni in muratura o ad essi adiacenti, gli stessi dovranno rifarsi a modelli ed a sagome di manufatti preesistenti con riferimento all'epoca costruttiva ed al carattere dell'edificio; dovranno inoltre essere impiegati canali di gronda e pluviali di lamiera a sagoma tondeggianti aggettanti rispetto il cornicione; l'unica eccezione per il manto superiore è costituita dal permesso alla posa di pannelli solari e/o fotovoltaici sul tetto, solo a condizione che sia rispettata l'inclinazione della falda e occultando obbligatoriamente in altre zone (sottotetto, cantina) i componenti non necessari quali accumulatori, pompe, valvole, inverter, ecc. Particolare cautela dovrà anche essere riservata alla scelta della falda su cui installare i pannelli che, fatte salve le esigenze tecniche di orientamento, dovrà privilegiare il minore impatto visivo dallo spazio pubblico.

\_ sulle suddette falde sono ammesse aperture d'ispezione mediante la formazione di abbaini nella misura di uno per ogni singola unità immobiliare distanziati fra loro di almeno mt 8,00 con caratteristiche formali e costruttive identiche qualora gli stessi siano ricadenti sulla medesima falda. In specifico gli abbaini dovranno rifarsi a modelli riconducibili per forma costruttiva a manufatti tipici locali e non superare le dimensioni frontali esterne di mt 2,00 di larghezza per mt 2,20 di altezza misurata dalla falda del tetto fino all'imposta della falda dell'abbaino. In luogo dell'abbaino è consentita la realizzazione di un'apertura sul piano della falda della dimensione massima di mq 0,60 per ogni unità immobiliare;

\_ le scale esterne poste in addizione ai fronti degli edifici saranno ammesse esclusivamente per consentire il collegamento fra il piano terreno ed il primo piano; sono comunque escluse strutture che non siano riconducibili a modelli tipologici presenti nelle preesistenze locali di riconosciuto valore documentale;

\_ i serramenti saranno di norma di legno, con scuri ad ante a battente tipo "persiana"; l'impiego di forme particolari, materiali e colori diversi potrà essere consentito in forza di richieste supportate da un'adeguata ricerca progettuale volta alla valorizzazione sia delle preesistenze oggetto d'intervento che del contesto architettonico ed ambientale circostante; è escluso l'impiego della tipologia costruttiva "monoblocco";

\_ i parapetti e le griglie se in metallo dovranno essere costituite da bacchette rettilinee in ferro verniciato ed anche qualora si preveda l'impiego di parapetti di legno si dovrà fare richiamo a manufatti preesistenti o in assenza di quest'ultimi a modelli presenti nella cultura architettonica locale evitando alterazioni derivanti da un utilizzo improprio dei materiali;

\_ i muri di recinzione se prospettanti la pubblica via o passaggi privati d'uso pubblico salvo limitazioni per esigenze di sicurezza in ordine alla viabilità, potranno avere un'altezza misurata dal piano stradale non superiore a mt 2,00 nella quale sono comprese le eventuali inferriate; la delimitazione di proprietà all'interno di corti chiuse potrà essere realizzata mediante siepe o rete metallica, la realizzazione di recinzioni in muratura è consentita per altezza massima di mt 0,75;

\_ le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali;

\_ le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi pubblici e degli spazi privati adiacenti ad uso prevalentemente pedonale, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1000, saranno realizzate in elementi di porfido, diorite od altro materiale lapideo richiamante le tipologie preesistenti.

\_ i muri di sostegno dovranno essere rivestiti in laterizio artigianale lavorato a vista o intonacati con malta di calce, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo ed in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ecc...)

\_ gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono, esser fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto colturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.

Le cautele sopra richiamate devono essere rispettate anche in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme ricadente nelle aree RA, esterne agli ambiti di cui al punto 1.

Nell'ambito di cui al precedente punto 1, rappresentato nella Tavola in scala 1:1000, oltre a quanto previsto all'ART.7.1, l'Amministrazione Comunale può esigere che, nell'interesse pubblico, l'attuazione degli interventi sia soggetta alla formazione di strumenti esecutivi.

In ordine all'applicazione delle presenti Norme, per la delimitazione degli ambiti da sottoporre a strumento esecutivo, qualora non già definita nelle Tavole in scala 1:2000, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalla Tavola in scala 1:1000, sia per quanto riguarda le visuali complessive, che le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse particolare in esse evidenziate quali la tessitura, l'assetto e l'aggregazione degli edifici e degli spazi annessi.

Nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme che dalle disposizioni legislative relative ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato oggetto di perizia, risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strambino (TO), si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- Denuncia di Inizio Attività, Prot. n. 3838 del 19/06/1996 riguardante una serie di lavori, al fabbricato oggetto di perizia, da cui si è presa copia in stralcio (Cfr. allegato 20);
- Nulla Osta n. 1057 rilasciato dal Comune di Strambino in data del 31/01/1969, riguardante una serie di lavori eseguiti sul fabbricato oggetto di perizia, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 21);
- Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 684 (pratica 842, Protocollo 3506) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 16/06/1982, riguardante i lavori per ricavare un bagno, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 22);
- Concessione n. 1034 (pratica edilizia n. 1269) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 07/01/1985, riguardante i lavori per la sistemazione di fabbricato, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 23);
- Concessione n. 1490 (pratica edilizia n. 1841) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 10/11/1987, riguardante i lavori per rifacimento pavimentazione cortile, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 24);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1/A (pratica di condono 311/1/A) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 25);
- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/1/A rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 779-399, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 26);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/2/A (pratica di condono 311/2/A) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive e specificate nella richiesta di condono edilizio prot. n. 3027 pratica 311/2/A, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 27);
- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/2/A rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 399, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 28);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/2/B (pratica di condono 311/1/B) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive e specificate nella richiesta di condono edilizio prot. n. 3027 pratica 311/1/B, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 29);
- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/1/B rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 399, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 30);

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente e, dal confronto con quanto rappresentato nell'ultimo condono agli atti e, con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale agli atti, si evincono le seguenti difformità e, precisamente:

- A piano primo sono stati realizzati due tramezzi in cartongesso nella camera a dx;
- A piano primo, nella camera centrale, è stato realizzato un tramezzo in mattoni;
- Nel corpo accessorio posto a Sud, nel locale di sgombero, è stata chiusa una porta e, inoltre, è stata chiusa un pezzo di parete che, da verso il cortile esclusivo;
- Si sono riscontrate alcune difformità di rappresentazione ovviamente, anche nella relativa planimetria catastale agli atti (Cfr. allegato 2) e, di conseguenza, dovrà essere aggiornata.

Dal confronto con il tecnico comunale, sarà possibile presentare una pratica di CILA in Sanatoria e, per la successiva variazione catastale, sono stati stimati i seguenti conteggi:

(€ 1.000,00 sanzione, da aggiungere € 55,00 diritti comunali, € 450,00 per variazione catastale compresi i diritti, € 1.500,00 per il costo del tecnico per la redazione della pratica) per un totale pari ad **€ 3.005,00**.

#### **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.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo un condominio, non vi sono oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato di civile abitazione, terratetto, ubicato nel Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto: al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.; al piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero; al piano Primo: tre camera e balconi; al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 399, Sub. 6, Categoria A/3.

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

Valore di stima del bene: € 120.755,61

- **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE**

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale";

tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori. L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'ASTIA del Territorio (Cfr. allegato 15), per il Comune di Strambino, per la zona quivi

individuata come "Centrale", nel primo semestre dell'anno 2022, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 420,00 ad un massimo di € 630,00 al metro quadro;

- dalla banca dati "QUOTAZIONI IMMOBILIARI", ricavato dal sito immobiliare.it (Cfr. allegato 16), per il Comune di Strambino, per la zona quivi individuata come "Centrale", per abitazioni in seconda fascia, variabili da un minimo di € 450,00 ad un massimo di € 662,00 al metro quadro; Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7)zone a Strambino è compreso tra 470 €/m<sup>2</sup> e 785 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,2 €/m<sup>2</sup> mese e 3,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (830 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 38% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 47% inferiore alla quotazione media provinciale (1.580€/m<sup>2</sup>).

- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I., Finitura (mediocre) 0,90, Vetustà 0,65, Qualità dell'edificio (civile) 1,00, formano un Coefficiente correttivo di 0,59.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione terratetto, oltre a locale di sgombero, oltre a cortile esclusivo posto nel Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2	399,55 mq.	€/mq. 525,00  Da moltiplicare per coeff. Correttivo pari a 0,59	€ 209.763,75	100,00%	€ 123.760,61
				Valore di stima:	€ 123.760,61

Valore di stima pari ad € 123.760,61, da decurtare i costi sanatoria (€ 1.000,00 sanzione, da aggiungere € 55,00 diritti comunali, € 450,00 per variazione catastale compresi i diritti, € 1.500,00 per il costo del tecnico per la redazione della pratica) per un totale pari ad € 3.005,00=

Totale Valore di stima: € 120.755,61

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore di stima € 120.755,61 - € 12.075,56=

**Prezzo Base d'Asta pari ad Euro 108.680,05, arrotondato per difetto pari ad Euro 108.680,00**



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.

XXXXXXXXXXXXX, li 13/03/2023



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ **ALLEGATO 1)** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ **ALLEGATO 2)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL FG. 36, P.LLA 399, SUB. 6, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, CENSITA ALL'N.C.E.U. AL FG. 36, P.LLA 399, SUB. 6 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3bis)** VISURA STORICA PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, CENSITA ALL'N.C.E.U. ex FG. 36, P.LLA 399, SUB. 1 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3ter)** VISURA STORICA PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, CENSITA ALL'N.C.E.U. ex FG. 36, P.LLA 399, SUB. 3 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** ELABORATO PLANIMETRICO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** ESTRATTO DI MAPPA C.T. RELATIVO ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA;
- ✓ **ALLEGATO 6)** VISURA STORICA RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA DISTINTA AL C.T. AL FG. 36, P.LLA 399 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "XXX XXX XXXXX" IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** NOTA DI ISCRIZIONE RELATIVA ALL'IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IN DATA DEL 17/12/2004 AI N.RI RG. N. 10049, RP. N. 1759, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, TRASCRITTO IN DATA DEL 05/12/2022 AI N.RI RG. N. 9617, RP. N. 7960, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 10)** ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/12/2004, REPERTORIO N. 187564, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 17/12/2004 AI N.RI RG. N. 1004, RP. N. 7385 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 09/12/2002 AI N.RI RG. N. 12048, RP. N. 9694 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 13)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 02/12/1993 AI N.RI RG. N. 7430, RP. N. 6003 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 14)** NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22/01/1988 AI N.RI RG. N. 554, RP. N. 445 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15)** VALORI OMI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** ALTRE QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE IN COPIA;

- ✓ **ALLEGATO 18)** ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 19)** ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MORTE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 3838 PRESENTATO IL 19/06/96 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21)** NULLA OSTA N. 1057 DEL 31/01/1969 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** CONCESSIONE N. 684 DEL 16/06/1982 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** CONCESSIONE N. 1034 DEL 07/01/1985 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** CONCESSIONE N° 1490 DEL 10/11/1987 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 311/1/A DEL 23/08/1994 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN SANATORIA N° 311/1/A DEL 22/09/1994 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27)** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 311/2/A DEL 23/08/1994 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN SANATORIA N° 311/2/A DEL 22/09/1994 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 29)** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 311/1/B DEL 23/08/1994 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 30)** CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN SANATORIA N° 311/1/B DEL 22/09/1994 IN COPIA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato di civile abitazione, terratetto, ubicato nel Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto: al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.; al piano Terra: ingress, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero; al piano Primo: tre camera e balconi; al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 e Sub. 3), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12 vani, Sup. Cat. Tot. 384 mq., Rendita Euro 452,42 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Strambino (TO), Via Perrone n. 26, risulta ricadere in zona "RA" centro storico, normato dall'Art. 7.1 delle N.T.A. e, dall'Art. 15.1 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 108.680,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.680,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	In Comune di Strambino (TO) - Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato di civile abitazione terratetto Identificato al catasto Fabbricati - <u><b>Eg. 36, Part. 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 e Sub. 3)</b></u> , Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita Euro 452,42, Sup. Tot. 384 mq.	<b>Superficie</b>	399,55 mq.
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in mediocri condizioni di manutenzione e, di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di civile abitazione, terratetto, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud e, precisamente così composto: al piano Interrato, disimpegno, cantina e locale caldaia e, rip.; al piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, veranda, servizi, cortile in proprietà esclusiva con fabbricato accessorio posto sul lato Sud, compost da un vano sgombero; al piano Primo: tre camera e balconi; al piano Secondo: locale unico di solaio a nudo tetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dal sopralluogo effettuato in data del 06 febbraio 2023, alla presenza dell'I.V.G. (quale custode) e, alla presenza della curatrice Avv. xxxxxxxx, dell'eredità giacente del Sig. "xxx xxx xxx", l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultava occupata dalla Sig.ra "xxx xxx" (ex coniuge del predetto Sig. xxxxx, deceduto in data del xxx) che ci abitava, la quale ci ha consentito di accedere all'interno della predetta unità immobiliare oggetto di perizia.		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 17/12/2004  
Reg. gen. 10049 - Reg. part. 1759 (Cfr. allegato 8)  
Quota: 1/1  
Importo: € 216.000,00  
A favore di XXXX XXXXX, con sede a xxxxx (xx), C.F. xxxxxxx  
Contro XXXX XXXXX, nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 108.000,00  
Rogante: NOTAIO DR. PIERLUIGI CIGNETTI  
Data: 07/12/2004  
N° repertorio: 187565  
N° raccolta: 26674

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA il 05/12/2022  
Reg. gen. 9617 - Reg. part. 7960 (Cfr. allegato 9)  
Quota: 1/1  
A favore di XXXX XXXXX, con sede in xxxxx (xx), C.F. xxxxxxx  
Contro XXX XXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxx;  
Formalità a carico della procedura