



## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Santo Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare n. **126/2024** del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	12

Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma.....	22
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.....	29





<b>Lotto Unico</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma .....	32



## INCARICO

In data 16/07/2024, il sottoscritto Geom. Santo Gianfranco, con studio in Via San Gaudenzio, 5 - 10015 - Ivrea (TO), email santo\_gianfranco@libero.it, PEC gianfranco.santo@geopec.it, Tel. 0125 362256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 2 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 1 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

Apprezzamento di terreno agricolo pertinenziale ai beni n. 1 e n. 2 della superficie catastale di metri quadrati 225 posto al di là della strada e sopraelevato rispetto al piano della stessa con accesso tramite scalinata.



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 Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

A nord particelle 394 e 1121, ad ovest particella 404, a sud la Via Roma, ad est la particella 399 tutte del foglio 13 (vedi all. 1).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

A nord particelle 394 e 1121, ad ovest particella 404, a sud la Via Roma, ad est la particella 399 tutte del foglio 13 (vedi all. 1).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

A nord la strada comunale, ad ovest la particella 398, ad est la particella 405 tutte del foglio 13 (vedi all. 1).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alloggio al piano terra composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici, due locali di sgombero, wc e ripostiglio esterno entro stante il cortile con accesso diretto da Via Roma.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	120,00 mq	126,00 mq	0,25	31,50 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alloggio al piano primo con accesso sia da vano scale interno che da scala esterna composto da cucina, disimpegno, tre camere, tre servizi igienici, balcone e sottotetto al piano secondo in parte tramezzato.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	225,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,00 mq</b>		





<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>225,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale di metri quadrati 225.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403 Categoria A4 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 460,94 Piano T-1
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 15/02/2018 al 27/10/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 27/10/2020 al 17/10/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5



**SANTO Geom. GIANFRANCO**

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

	intero	Superficie catastale 126 mq Rendita € 360,23 Piano T
--	--------	--

L'immobile attuale n. 403 sub 1 deriva dall'immobile predecessore n. 403 a seguito di variazione catastale per frazionamento del 19/10/1992 n. 13638/1992.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (vedi all.2).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1987	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403 Categoria A4 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 460,94 Piano T-1
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 400,25 Piano 1-2
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 400,25 Piano 1-2
Dal 15/02/2018 al 27/10/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 400,25 Piano 1-2
Dal 27/10/2020 al 17/10/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 403, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 400,25

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile attuale n. 403 sub 2 deriva dall'immobile predecessore n. 403 a seguito di variazione catastale per frazionamento del 19/10/1992 n. 13638/1992.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (vedi all. 3).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1982 al 30/12/1987	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 402 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 225 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,70
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 402 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 225 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,70
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 402 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 225 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,70
Dal 15/02/2018 al 27/10/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 402 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 225 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,70
Dal 27/10/2020 al 17/10/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 402 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 225 Reddito dominicale € 0,76



Il titolare catastale corrisponde a quello reale (vedi all. 4).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	403	1		A3	2	4,5	126 mq	360,23 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto la stessa da aggiornare a seguito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 1560 del 07/04/2021 pratica edilizia n. 15/21 per "Opere interne" (vedi all. 12-17).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	403	2		A3	2	5	169 mq	400,25 €	1-2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto la stessa da aggiornare a seguito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 1560 del 07/04/2021 pratica edilizia n. 15/21 per "Opere interne" (vedi all. 13-17).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

**Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

## SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®		Cens.	ha are ca	dominicale	agrario		
13	402		Prato arborato	4	225 mq	0,76 €	0,7 €

### Corrispondenza catastale

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

Si allega estratto di mappa (vedi all. 1).

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

L'immobile risulta in discrete condizioni generali; in particolare i due vani posti ad ovest del vano scale risultano ristrutturati di recente mediante la realizzazione di un nuovo bagno dedicato alla camera da letto (vedi all. 24).

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

L'immobile risulta in discrete condizioni generali; in particolare è stato realizzato un nuovo bagno dedicato ad una delle camere da letto poste ad est (vedi all. 24).

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

L'accesso coperto da Via Roma e la corte pertinenziale risultano in comune con il bene n. 2 esecutato (vedi all. 12-13).

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

L'accesso coperto da Via Roma e la corte pertinenziale risultano in comune con il bene n. 1 esecutato (vedi all. 12-13).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

Il fabbricato risulta realizzato in muratura portante di mattoni pieni, solai a volte e copertura in coppi su struttura lignea.

Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gres.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria esistente.

Serramenti esterni ed interni in legno.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Il fabbricato risulta realizzato in muratura portante di mattoni pieni, solai a volte e copertura in coppi su struttura lignea.

Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gres.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria esistente.

Serramenti esterni ed interni in legno.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

L'immobile risulta utilizzato dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	30/12/1987	64630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/01/1998	299	230
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	30/12/1987	140188	128
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°





		07/03/2009			
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ivrea		02/11/2009	8127	5878
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ivrea		05/08/2009	18	1377
	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/10/2020	47519	25549
Dal 15/02/2018 al 27/10/2020	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ivrea		10/11/2020	7029	5741
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/10/2020	47519	25549
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ivrea		10/11/2020	7029	5741	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/10/2020 al 17/10/2024	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ivrea		10/11/2020	7029	5741
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Da annotare quanto segue in merito alle dichiarazioni di successione sopra indicate ai fini della continuità delle trascrizioni (vedi all. 5-6-7):

- dichiarazione di successione integrativa n.808/990 registrata a Ivrea l'11/10/2018 e trascritta a Ivrea il 22/10/2018 ai nn. 7481/5954 in morte di ██████████ deceduto il 07/03/2009 ed accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7027/5739
- accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7028/5740 in morte di ██████████ deceduta il 15/02/2018

Si allega atto di provenienza rogito Notaio ██████████ del 27/10/2020 Rep. 47519/25549 trascritto a Ivrea il 10/11/2020 ai numeri 7029/5741 (vedi all. 11).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	30/12/1987	64630	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	14/01/1998	299	230
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ivrea	30/12/1987	140188	128
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/03/2009		
	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	02/11/2009	8127	5878
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



**SANTO Geom. GIANFRANCO**

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

		Ivrea	05/08/2009	18	1377
Dal 15/02/2018 al 27/10/2020	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/10/2020	47519	25549
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	10/11/2020	7029	5741
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2020 al 17/10/2024	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/10/2020	47519	25549
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	10/11/2020	7029	5741
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Da annotare quanto segue in merito alle dichiarazioni di successione sopra indicate ai fini della continuità delle trascrizioni (vedi all. 5-6-7):

- dichiarazione di successione integrativa n.808/990 registrata a Ivrea l'11/10/2018 e trascritta a Ivrea il 22/10/2018 ai nn. 7481/5954 in morte di [REDACTED] deceduto il 07/03/2009 ed accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7027/5739
- accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7028/5740 in morte di [REDACTED] deceduta il 15/02/2018

Si allega atto di provenienza rogito Notaio [REDACTED] del 27/10/2020 Rep. 47519/25549 trascritto a Ivrea il 10/11/2020 ai numeri 7029/5741 (vedi all. 11).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1987 al 07/03/2009	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	30/12/1987	64630	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	14/01/1998	299	230
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ivrea	30/12/1987	140188	128		
Dal 07/03/2009 al 15/02/2018	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	07/03/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	02/11/2009	8127	5878
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ivrea	05/08/2009	18	1377		

Dal 15/02/2018 al 27/10/2020	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	27/10/2020	47519	25549
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ivrea	10/11/2020	7029	5741
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/10/2020 al 17/10/2024	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
[REDACTED]	27/10/2020			47519	25549
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ivrea	10/11/2020			7029	5741
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Da annotare quanto segue in merito alle dichiarazioni di successione sopra indicate ai fini della continuità delle trascrizioni (vedi all. 5-6-7):

- dichiarazione di successione integrativa n.808/990 registrata a Ivrea l'11/10/2018 e trascritta a Ivrea il 22/10/2018 ai nn. 7481/5954 in morte di [REDACTED] deceduto il 07/03/2009 ed accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7027/5739
- accettazione tacita di eredità trascritta ad Ivrea 10/11/2020 ai nn. 7028/5740 in morte di [REDACTED] deceduta il 15/02/2018

Si allega atto di provenienza rogito Notaio [REDACTED] del 27/10/2020 Rep. 47519/25549 trascritto a Ivrea il 10/11/2020 ai numeri 7029/5741 (vedi all. 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi all. 8-9-10):

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ivrea il 17/01/2018  
Reg. gen. 385 - Reg. part. 37  
Quota: 1/12  
Importo: € 322.626,68  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 161.313,34  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 16/01/2018  
N° repertorio: 1084  
N° raccolta: 8918

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 11/06/2024  
Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 26/06/2024  
Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: SI RITRASCRIVE LA NOTA DELL'11/06/2024 AI NN. 4711/3962 POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIG. RIZZARDI MICHELE ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME [REDACTED].

**Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico dell'acquirente risultano i seguenti:

**Iscrizione**

Ipoteca amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Ivrea il 17/01/2018 - Reg. gen. 385 - Reg. part. 37 - Costo per la cancellazione: € 35,00 + € 59,00 di bollo + 0,5% sul valore di aggiudicazione con un minimo di € 294,00

**Trascrizione**

Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto a Ivrea il 11/06/2018 - Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962 - Costo per la cancellazione: € 294,00

**Rettifica Trascrizione**

Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto a Ivrea il 26/06/2018 - Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373 - Costo per la cancellazione: € 294,00

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi all. 8-9-10):

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ivrea il 17/01/2018  
Reg. gen. 385 - Reg. part. 37  
Quota: 1/12  
Importo: € 322.626,68  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 161.313,34  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 16/01/2018  
N° repertorio: 1084  
N° raccolta: 8918

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 11/06/2024  
Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 26/06/2024  
Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: SI RITRASCRIVE LA NOTA DELL'11/06/2024 AI NN. 4711/3962 POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIG. RIZZARDI MICHELE ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Si richiama in toto quanto indicato per il bene n. 1.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi all. 9-10):

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 11/06/2024

Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 26/06/2024

Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: SI RITRASCRIVE LA NOTA DELL'11/06/2024 AI NN. 4711/3962 POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIG. RIZZARDI MICHELE ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Si richiama in toto quanto indicato per il bene n. 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

L'immobile rientra in area normativa "Rcf1 - Aree residenziali confermate".  
Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione (vedi all. 18).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

L'immobile rientra in area normativa "Rcf1 - Aree residenziali confermate".  
Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione (vedi all. 18).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

L'immobile rientra in area normativa "AM - Area con valore ambientale".  
Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione (vedi all. 18).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azeglio sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 17/78 del 15/04/1978 per "Copertura basso fabbricato ad uso servizi ubicato nel cortile" (vedi all. 14);
- Concessione Edilizia n. 22/88 in data 19/05/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 4/89 in data 24/01/1989 (vedi all. 15-16);
- Opere interne di cui all'art. 26 della legge 28/02/1985 n. 47, per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Azeglio la relativa relazione di cui al suddetto art. 26, in data 14/10/1992;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 1560 del 07/04/2021 pratica edilizia n. 15/21 per "Opere interne" (vedi all. 17).

Risulta allegato all'atto di provenienza Attestato di Prestazione Energetica n. 2019 203272 0033, relativo all'unità immobiliare abitativa Foglio 13 Mappale 403 sub. 1, scaduto in data 31/12/2020.

Con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata si rileva che le opere interne non sono state del tutto completate e poiché la stessa risulta scaduta in data 07/04/2024, tale situazione dovrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia in sanatoria.

Si rileva inoltre la non corrispondenza del basso fabbricato entro stante il cortile adibito a wc e ripostiglio tra quanto rilevato sul posto e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia; tale situazione dovrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia in sanatoria.

## SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it



### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azeglio sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 17/78 del 15/04/1978 per "Copertura basso fabbricato ad uso servizi ubicato nel cortile" (vedi all. 14);
- Concessione Edilizia n. 22/88 in data 19/05/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 4/89 in data 24/01/1989 (vedi all. 15-16);
- Opere interne di cui all'art. 26 della legge 28/02/1985 n. 47, per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Azeglio la relativa relazione di cui al suddetto art. 26, in data 14/10/1992;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 1560 del 07/04/2021 pratica edilizia n. 15/21 per "Opere interne" (vedi all. 17).

Risulta allegato all'atto di provenienza Attestato di Prestazione Energetica n. 2019 203272 0034 relativo all'unità immobiliare abitativa Foglio 13 Mappale 403 sub. 1, scaduto in data 31/12/2020.

Con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata si rileva che le opere interne non sono state del tutto completate e poiché la stessa risulta scaduta in data 07/04/2024, tale situazione dovrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia in sanatoria.

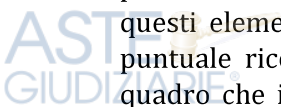


### STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T  
Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 2 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.100,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona e di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, loro dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra, il valore unitario è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2024 che per abitazioni civili di tipo economico in condizioni di stato conservativo normale





## SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

oscilla tra i 350,00 €/mq ed i 520,00 €/mq (vedi allegato n. 22). Si è ritenuto quindi di applicare un valore unitario pari a 350,00 €/mq.

*Valore di stima del bene: € 44.100,00*

Considerato lo stato conservativo attuale del bene, delle difformità da sanare ed in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene di applicare un ulteriore abbattimento forfetario del 20% rispetto al valore venale degli immobili.

**Valore a base d'asta del bene arrotondato per difetto: € 35.000,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2  
Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 1 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.350,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona e di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, loro dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra, il valore unitario è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2024 che per abitazioni civili di tipo economico in condizioni di stato conservativo normale oscilla tra i 350,00 €/mq ed i 520,00 €/mq (vedi allegato n. 22). Si è ritenuto quindi di applicare un valore unitario pari a 350,00 €/mq.

*Valore di stima del bene: € 56.350,00*

Considerato lo stato conservativo attuale del bene, delle difformità da sanare ed in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene di applicare un ulteriore abbattimento forfetario del 20% rispetto al valore venale degli immobili.

**Valore a base d'asta del bene arrotondato per difetto: € 45.000,00**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma  
Apezzamento di terreno agricolo pertinenziale ai beni n. 1 e n. 2 della superficie catastale di metri quadrati 225 posto al di là della strada e sopraelevato rispetto al piano della stessa con accesso tramite scalinata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 402, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 506,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, loro dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e

**SANTO Geom. GIANFRANCO**

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra, il valore unitario è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate riferite alla annualità del 2021 che per terreni a prato arborato 20486,00 €/ha (vedi allegato n. 23). Si è ritenuto quindi di applicare un valore unitario pari a 2,25 €/mq.

**Valore di stima del bene a base d'asta del bene arrotondato per difetto: € 500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1	126,00 mq	350,00 €/mq	€ 44.100,00	100,00%	€ 44.100,00
Bene N° 2 - Appartamento Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2	161,00 mq	350,00 €/mq	€ 56.350,00	100,00%	€ 56.350,00
Bene N° 3 - Terreno Azeglio (TO) - Via Roma	225,00 mq	2,25 €/mq	€ 506,25	100,00%	€ 506,25
				Valore di stima:	€ 100.956,25

**Valore complessivo di stima del lotto unico arrotondato per difetto: € 100.950,00**

**(Euro centomilanovecentocinquanta/00).**

**Valore complessivo a base d'asta del lotto unico arrotondato per difetto: € 80.500,00**

**(Euro ottantamilacinquecento/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.

Ivrea, li 21/10/2024

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



## SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catasto urbano bene n. 1 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catasto urbano bene n. 2 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catasto terreno bene n. 3 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Provenienza ventennale bene n. 1 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Provenienza ventennale bene n. 2 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Provenienza ventennale bene n. 3 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Formalità - Ipoteca amministrativa (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Formalità - Verbale pignoramento (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Formalità - Rettifica verbale pignoramento (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Bene n. 1 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Bene n. 2 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Conc. Ed. n. 17/78
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Conc. Ed. n. 22/88
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Conc. Ed. n. 4/89
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - CILA n. 15/21
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. con stralcio N.A.
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetria difformità bene n. 1
- ✓ N° 20 Altri allegati - Planimetria difformità bene n. 2
- ✓ N° 21 Google maps - Localizzazione beni
- ✓ N° 22 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate 1° sem. 2024
- ✓ N° 23 Altri allegati - Banca dati quotazioni valori agricoli medi Agenzia Entrate anno 2021
- ✓ N° 24 Foto - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T  
Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 2 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra in area normativa "Rcf1 - Aree residenziali confermate". Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2  
Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 1 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra in area normativa "Rcf1 - Aree residenziali confermate". Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Azeglio (TO) - Via Roma  
Appesamento di terreno agricolo pertinenziale ai beni n. 1 e n. 2 della superficie catastale di metri quadrati 225 posto al di là della strada e sopraelevato rispetto al piano della stessa con accesso tramite scalinata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 402, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra in area normativa "AM - Area con valore ambientale". Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme di Attuazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	126,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discrete condizioni generali; in particolare i due vani posti ad ovest del vano scale risultano ristrutturati di recente mediante la realizzazione di un nuovo bagno dedicato alla camera da letto.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 2 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Azeglio (TO) - Via Roma 5, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	161,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discrete condizioni generali; in particolare è stato realizzato un nuovo bagno dedicato ad una delle camere da letto poste ad est.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in fabbricato di civile abitazione con corte in comune al bene n. 1 posto appena fuori il centro storico del Comune di Azeglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Azeglio (TO) - Via Roma

**SANTO Geom. GIANFRANCO**  
Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791  
santo\_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 402, Qualità Prato arborato	<b>Superficie</b>	225,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo pertinenziale ai beni n. 1 e n. 2 della superficie catastale di metri quadrati 225 posto al di là della strada e sopraelevato rispetto al piano della stessa con accesso tramite scalinata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dal debitore.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ivrea il 17/01/2018  
Reg. gen. 385 - Reg. part. 37  
Quota: 1/12  
Importo: € 322.626,68  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 161.313,34  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 16/01/2018  
N° repertorio: 1084  
N° raccolta: 8918

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 11/06/2024  
Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
[REDACTED] **Rettifica atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 26/06/2024  
Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: SI RITRASCRIVE LA NOTA DELL'11/06/2024 AI NN. 4711/3962 POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIG. RIZZARDI MICHELE ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME [REDACTED]  
[REDACTED]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA 5, PIANO 1-2**

Si richiama in toto quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AZEGLIO (TO) - VIA ROMA**

**Trascrizioni**

• **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 11/06/2024

Reg. gen. 4711 - Reg. part. 3962

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

• **Rettifica atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 26/06/2024

Reg. gen. 5227 - Reg. part. 4373

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: SI RITRASCRIVE LA NOTA DELL'11/06/2024 AI NN. 4711/3962 POICHE' PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIG. RIZZARDI MICHELE ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME [REDACTED]

