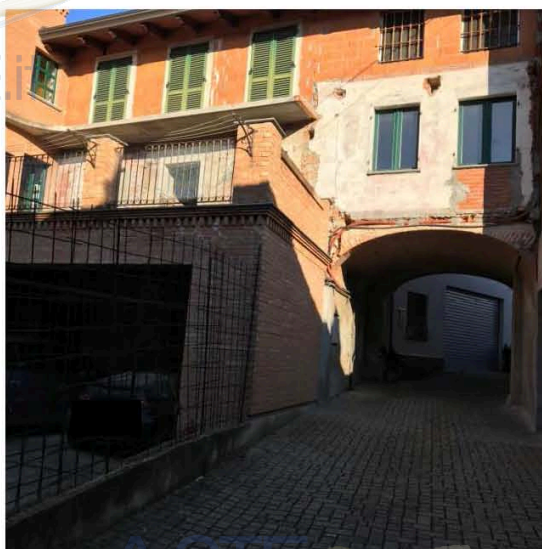


TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.



promossa da

**omissis**

contro

**omissis**

## RELAZIONE DI STIMA



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto SALUSTRI**



geometra Patrizia Vallo

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

SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Quadro riassuntivo della relazione peritale .....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.200,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

## INCARICO

All'udienza del 30/06/2021, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 348 5496858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2021 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 Strambino (TO) - via Piemonte 36 (Coord. Geografiche: 45°22'54" N 07°53'5" E)

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare Sezione di Ivrea in data 09.02.2021 ai n.ri Reg. gen. 956 - Reg. part. 811.

## LOTTO UNICO

- **Quota colpita** – 1/1 della proprietà in capo a omissis
- **Destinazione** – Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Strambino, ubicato in centro alla via Piemonte n.36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona.  
Il compendio è costituito al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato, ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente ma totalmente privo di aperture verso l'esterno (assimilabile a deposito), una camera da letto, bagno, e due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud, balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte.  
L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento.
- **Dati catastali :**  
- Comune di Strambino (TO) Catasto Fabbricati:  
Fg.36 n.601 sub.107 graffato al Fg.36 n.604 sub.131 via Piemonte n.36 p.T-1 Cat.A/2 cl.1 vani 6,5 Superficie Catastale mq.171 RC.486,76
- **Valore di Mercato** - Euro € 88.383,00
- **Base d'asta** - Euro **68.200,00**

geometra Patrizia Vallo

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

- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art. 567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** I beni sono occupati dall'esecutato e dai suoi familiari
- **NOTE:** Si evidenzia che la consistenza catastale del fabbricato risulta difforme rispetto a quanto esistente in loco, e che sussiste difformità tra le pratiche edilizie e lo stato di fatto. Tali opere potranno in parte essere sanate come meglio descritto nel capitolo inerente la "Regolarità edilizia" a pag.14.

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Strambino, centro urbano di piccole dimensioni; l'immobile è ubicato in centro alla via Piemonte n.36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona.

Il compendio è costituito al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato, ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente ma totalmente privo di aperture verso l'esterno (assimilabile a deposito), una camera da letto, bagno, e due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud, balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte.

L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento.

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 Strambino (TO) - via Piemonte 36

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Patrizia Vallo

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

## 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:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

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



- **BELLIS omissis** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

La zona accessorio posta al piano terreno confina con:

l'unità al foglio 36 numero 604 sub 126  
l'unità al foglio 36 numero 604 sub 7  
l'unità al foglio 36 numero 601 sub 106  
l'unità al foglio 36 numero 601 sub 105  
l'unità al foglio 36 numero 604 sub 134  
il vano scale



L'appartamento posto al piano primo confina con:

l'unità al foglio 36 numero 604 sub 126  
l'unità al foglio 36 numero 604 sub 111  
l'unità al foglio 36 numero 604 sub 113  
la via Piemonte  
l'unità al foglio 36 numero 604 sub 136  
l'unità al foglio 36 numero 601 sub 112  
l'unità al foglio 36 numero 601 sub 105  
l'unità al foglio 36 numero 609  
l'unità al foglio 36 numero 796



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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	//	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	1
Vani in corso di ristrutturazione	//	55,40 mq	0,70	38,78 mq	0,00 m	1
Terrazza	//	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	1
Locali di deposito	//	49,80 mq	0,40	19,92 mq	0,00 m	Terreno
Porticato	//	35,40 mq	0,25	8,85 mq	0,00 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>22/11/1975</b> al <b>11/07/1987</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 600 Categoria A5 Cl.3 Graffato Fg.36 n.675 sub.1 Fg.36 sub.993
Dal <b>13/03/1980</b> al <b>27/11/1981</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3 Graffato 992 sub.2 e 996
Dal <b>06/12/1980</b> al <b>21/06/1984</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Graffato Fg.36 n.602, n.675 sub.4, n.992 sub.1, n.994, n.99
Dal <b>21/06/1984</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 5 Rendita € 126,53 Piano T-1 Graffato Fg.36 n.602, n.675 sub.4, n.992 sub.1, n.994, n.99
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>22/11/1975</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 600 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 Graffato Fg.36 n.675 sub.1 Fg.36 sub.993
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>13/03/1980</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Graffato Fg.36 n.992 SUB.2 e 996
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>11/07/1987</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 722, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 Piano T
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>11/07/1987</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 722, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 26 mq Piano T
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>11/07/1987</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 998 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Piano T
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>11/03/1997</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 997 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 50,35 Piano T
Dal <b>11/07/1987</b> al <b>08/07/1996</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 5 Categoria C2
Dal <b>11/07/1987</b> al <b>03/09/1996</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 44

		Piano T
Dal <b>11/07/1987</b> al <b>03/09/1996</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 7 Categoria C2 Superficie catastale 26 mq Graffato Fg.36 n.722 sub.1
Dal <b>11/07/1987</b> al <b>11/03/1997</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 600 Categoria A5 Graffato Fg.36 n.993
Dal <b>11/07/1987</b> al <b>11/03/1997</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 998 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Piano T-1
Dal <b>08/07/1996</b> al <b>11/03/1997</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano 1
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>21/10/2009</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 600 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 392,51 Graffato Fg.36 n.993
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 998 Categoria A5 Cl.2 Piano T-1
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 44 Piano T
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 675, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano 1
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 997 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5



		Rendita € 50,35 Piano T-1
Dal <b>21/10/2009</b> al <b>03/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 604, Sub. 115 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 392,51
Dal <b>03/06/2011</b> al <b>30/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 604, Sub. 117 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T
Dal <b>03/06/2011</b> al <b>30/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 604, Sub. 119 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 50,35 Piano T-1
Dal <b>03/06/2011</b> al <b>30/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 126,53 Piano T-1
Dal <b>03/06/2011</b> al <b>30/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 604, Sub. 118 Categoria C1 Cl.3, Cons. 44 Piano T
Dal <b>03/06/2011</b> al <b>30/06/2011</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 604, Sub. 116 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Piano T-1
Dal <b>30/06/2011</b> al <b>04/10/2013</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 102 Categoria C1 Cl.2, Cons. 77 Rendita € 1.224,83 Piano T Graffato Fg.36 n.604 sub.121
Dal <b>30/06/2011</b> al <b>04/10/2013</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 103 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11

		Rendita € 965,77 Piano 1 Graffato Fg.36 n.604 sub.122
Dal <b>30/06/2011</b> al <b>04/10/2013</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 105 Categoria F4
Dal <b>30/06/2011</b> al <b>04/10/2013</b>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 104 Categoria C2 Cl.1, Cons. 238 Rendita € 258,13 Piano 2 Graffato Fg.36 n.604 sub.123
Dal <b>04/10/2013</b>  <u>ULTIMO DATO CATASTALE</u>	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 601, Sub. 107 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano T-1 Graffato Fg.36 n.604 sub.131

Il titolare catastale risponde a quello reale.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	36	601	107		A/2	1	6,5	171 mq	486,76 €		Fg.36 n.604 sub.131

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale riporta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, alcune aperture verso l'esterno mancano o sono state rappresentate in modo non corretto, la zona giorno è rappresentata come un locale aperto posto su due livelli, mentre nello stato di fatto è costituito da due distinti vani.

In considerazione del fatto che alcune opere sono state realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi, come illustrato nel capitolo inerente la "Regolarità edilizia", a seguito della regolarizzazione, sarà necessario provvedere alla variazione della situazione catastale presentando una nuova planimetria.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Piemonte attraverso un vicolo ed un cortile, entrambe sono comuni anche ad altre unità immobiliari, come meglio specificato nell'elaborato planimetrico allegato.

Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dal cortile al Fg.36 n.601 sub.105 e dall'attiguo cortile al Fg.36 n.604 sub.134, mentre l'accesso pedonale all'appartamento al piano primo avviene mediante il vano scala al Fg.36 n.601 sub.105.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è gravato da una servitù di transito a favore dei Sigg.ri omissis in forza dell'atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a Rogito Notaio Ernesto FABBI del 19.11.2013 Rep.907/750 trascritto in data 20.11.2013 ai n.ri 8105 e 6198, nel quale l'esecutato costituiva a favore della proprietà dei coniugi Sigg.ri omissis, identificata al Fg.36 n.601 sub.101 graffato al n.604 sub.120 e Fg.36 n.601 sub.108 graffato al n.604 sub.132, servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sulla porzione di portico al piano terreno facente parte dell'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati come segue : Fg.36 n.601 sub.107 graffato al n.604 sub.131 via Piemonte n.36.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**CARATTERISTICHE GENERALI:** Il fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in mattoni, al piano terreno con volte in mattoni ed al piano primo con solai latero-cementizi, i tramezzi interni sono realizzati in laterizio.

**FINITURE:** Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, in parte con vetro semplice ed in parte con vetro camera, dotati di persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. I locali accessori hanno serramenti in metallo.

I pavimenti interni hanno tipologie diverse, in parte sono realizzati in graniglia, in parte in marmette con scaglie di marmo ed in parte con piastrelle in ceramica; i locali accessori al piano terreno, sono pavimentati con battuto di cemento.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari di media qualità. Il balcone ed il porticato sono realizzati con struttura in c.a., pilastri in mattoni faccia-vista, e pavimentazione in piastrelle in gres.



geometra Patrizia Vallo

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

IMPIANTI: L'immobile risulta dotato di impianti idrico, elettrico, e di riscaldamento, quest'ultimo è alimentato a gas metano con caldaia murale e termosifoni in alluminio.

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati reperiti i certificati di regolare esecuzione.



#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1984	omissis	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo FABBI	21/07/1984	48835	21066
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Ivrea	17/07/1984	5285	4688
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Ivrea	09/07/1984	3113			
Dal 11/03/1997	omissis	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo FABBI	11/03/1997	107161	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	19/03/1997	2036	1702
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del	25/03/1997	962			



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

		Registro di Ivrea			
--	--	-------------------	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 19/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 09/02/2021

Reg. gen. 956 - Reg. part. 811

Quota: 1/1

A favore di omissis

Contro omissis

Note: Il pignoramento colpisce per intero l'immobile in proprietà [REDACTED] identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 36 n.601 sub.107 graffato al n.604 sub.131.

#### **Oneri di cancellazione**

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

- Pignoramento immobiliare 294,00 euro

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

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Strambino è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.13-5301 in data 19.02.2007, e successive varianti parziali e strutturali, attualmente è stata adottata la 3<sup>a</sup> Variante Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 9.12.2013.

Il fabbricato è all'interno del centro storico in aree denominate RA "residenziali consolidate", ove è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A.

geometra Patrizia Vallo

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Nulla Osta n. 2341 rilasciato dal Comune di Strambino in data 20.08.1976 al Sg. omissis per "Sistemazione fabbricato urbano" con abitabilità rilasciata il 06.06.1978;
- Concessione Edilizia n.2987 rilasciata in data 13.05.1996 ai Sigg.ri omissis [REDACTED] per "Ricostruzione e ricomposizione di edificio commerciale e residenziale".

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strambino, risulta non vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, pertanto lo stato di fatto risulta in parte difforme dalla situazione raffigurata nell'ultimo progetto depositato.

Le difformità riguardano: la realizzazione del bagno e di alcuni tramezzi interni, la posizione di alcune finestre, la mancata demolizione del muro di divisione tra il soggiorno e la cucina che pregiudica la destinazione abitativa dell'attuale cucina, essendo priva di aperture verso l'esterno.

Dette opere potranno essere sanate mediante la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Strambino pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale stimati in 2.000,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Oltre a quanto sopra, si rileva che il porticato al piano terreno ed il terrazzo soprastante, realizzati all'interno della corte, siano stati costruiti in assenza di regolare titolo abilitativo, tali opere in base alle norme del PRG vigente, non potranno essere sanate, in quanto nelle aree RA "residenziali consolidate", non risultano ammissibili ampliamenti di superficie coperta.

In luogo del terrazzo potrà essere mantenuto un balcone con profondità non superiore a cm.150, mentre per la parte in eccedenza si dovrà provvedere alla demolizione.

Si evidenzia che entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto alla regolarizzazione di tali difformità, sulla base delle indicazioni di cui sopra.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro (oltre IVA e oneri di Legge

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: l'ubicazione dell'immobile in posizione centrale, mediocre stato di conservazione, consistenza e situazione del mercato immobiliare. Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al primo semestre del 2021, nonché della comparazione con il valore medio unitario degli immobili posti in vendita con caratteristiche simili nel Comune di Strambino. Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Piemonte 36  
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Strambino, centro urbano di piccole dimensioni; l'immobile è ubicato in centro alla via Piemonte n.36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona. Il compendio è costituito al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato, ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente ma totalmente privo di aperture verso l'esterno (assimilabile a deposito), una camera da letto, bagno, e due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud, balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte. L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 601, Sub. 107, Categoria A2, Graffato Fg.36 n.604 sub.131  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.383,00  
Indicare il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni.  
Nella determinazione del valore finale del bene indicare gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria. Se non è sanabile, stabilire il prezzo considerando i costi di abbattimento in quanto trattasi di immobile abusivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Strambino (TO) - via Piemonte 36	173,30 mq	510,00 €/mq	€ 88.383,00	100,00%	€ 88.383,00



geometra Patrizia Vallo

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

Valore di stima:	€ 88.383,00
------------------	-------------



Valore di stima: € 88.383,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Vendita forzata	10,00	%
Difficoltà non sanabili sul porticato e terrazzo	10,00	%

**Valore finale di stima: € 68.200,00**

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto conto del costo relativo alla regolarizzazione urbanistica delle opere abusive oggetto di sanatoria.

Si è inoltre applicato un ulteriore abbattimento del 10% in funzione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, ma non sanabili, che comporteranno sia un costo relativo alla demolizione, nonché un abbattimento del valore complessivo del compendio oggetto di stima.



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

Caluso, li 04 novembre 2021

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



geometra Patrizia Vallo

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





**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Atto di compravendita del 21.06.1984
- ✓ N° 1 - Trascrizione Donazione del 11.03.1997
- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 - Nulla Osta n.2341/1976
- ✓ N° 1 - Agibilità del 06.06.1978
- ✓ N° 1 - Concessione Edilizia n.2987/1996
- ✓ N° 1 - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 - Aggiornamento situazione ipotecaria
- ✓ N° 1 - Relazione di stima - Privacy



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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Piemonte 36  
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Strambino, centro urbano di piccole dimensioni; l'immobile è ubicato in centro alla via Piemonte n.36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona. Il compendio è costituito al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato, ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente ma totalmente privo di aperture verso l'esterno (assimilabile a deposito), una camera da letto, bagno, e due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud, balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte. L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 601, Sub. 107, Categoria A2, Graffato Fg.36 n.604 sub.131  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Strambino è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.13-5301 in data 19.02.2007, e successive varianti parziali e strutturali, attualmente è stata adottata la 3<sup>a</sup> Variante Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 9.12.2013. Il fabbricato è all'interno del centro storico in aree denominate RA "residenziali consolidate", ove è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A.

**Prezzo base d'asta: € 68.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Strambino (TO) - via Piemonte 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 601, Sub. 107, Categoria A2, Graffato Fg.36 n.604 sub.131	<b>Superficie</b>	173,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Strambino, centro urbano di piccole dimensioni; l'immobile è ubicato in centro alla via Piemonte n.36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona. Il compendio è costituito al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato, ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente ma totalmente privo di aperture verso l'esterno (assimilabile a deposito), una camera da letto, bagno, e due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud, balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte. L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Trascrizioni**



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 09/02/2021

Reg. gen. 956 - Reg. part. 811

Quota: 1/1

A favore di omissis

Contro omissis

Note: Il pignoramento colpisce per intero l'immobile in proprietà [redacted] identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 36 n.601 sub.107 graffato al n.604 sub.131.



geometra Patrizia Vallo

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