
TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Leone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.915,69	18

INCARICO

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Leone Elena, con studio in Via Gallo Pecca, 21 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email ing.elenaleone@gmail.com, PEC elena.leone@ingpec.eu, Tel. 348 11 27 968, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2023 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 Somis 25, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino e a pochi chilometri dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione.

Alloggio sito al piano terra di un fabbricato composto da 3 p.f.t., composto da camera, cucina e bagno. Situato in centro paese, interno al centro storico; l'immobile è stato ristrutturato e vi è stato un cambio di destinazione d'uso di immobile storico.

La zona presenta una buona dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese), presenta una buona accessibilità con i mezzi privati ed è dotata di alcune linee di trasporto pubblico di superficie.

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 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino a pochi chilometri però dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione.

Il posto auto è un interno cortile a disposizione esclusiva della proprietà.

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 Somis 25, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

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



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA SOMIS 25
STRAMBINO (TO)
Nato a Torino il [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA SOMIS 25
STRAMBINO (TO)
Nato a Torino il [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

L'appartamento confina a Nord con via Somis, ad Ovest con altro appartamento del fabbricato e ingresso comune, mentre a Sud ed Est con il cortile interno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Il posto auto è il secondo a partire da ovest del gruppo sito di fronte al fabbricato, ai confini: cortile comune a Nord e altri posti auto verso Est e Ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2006 al 20/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 309, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 111,04 Piano T

Dal 20/09/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 309, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 111,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 309, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 111,04 Piano T

L'unità immobiliare nasce dal cambio di destinazione d'uso da ufficio A10 ad abitazione A3, la precedente unità immobiliare aveva i seguenti dati catastali: Fg 36 P 309 Sub 8.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 20/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 309, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 25,82 Piano T
Dal 20/09/2006 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 309, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 25,82 Piano T

Il posto auto nasce dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	309	26		A3	2	2.5	55 mq	111,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Vi è una difformità rispetto all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	309	20		C6	1	10		25,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Vi è una difformità rispetto all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Esternamente il bene si trova in buono stato, evidenziando piccoli ammaloramenti di facciata. Internamente l'alloggio, pur essendo stato ristrutturato da non molti anni, risulta avere le pareti molto ammalorate, ricche di efflorescenze di umidità, come ben evidente dalle fotografie allegate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Il posto auto è scoperto, la pavimentazione del cortile e del posto auto è in autobloccanti, attualmente non rovinati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Le parti comuni sono individuate all'interno del Regolamento di Condominio "Silvana", art. 3

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Le parti comuni sono individuate all'interno del Regolamento di Condominio "Silvana", art. 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Altezza interna utile: 2,75 m di media, in quanto vi sono le volte a botte in tutti i locali;

Str. verticali: muratura portante;

Solai: volte a botte in mattoni;

Copertura: a falde;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente tinteggiato;
 Pavimentazione interna: gres porcellanato;
 Infissi esterni ed interni: esterni in pvc con doppi vetri, esclusivamente i serramenti verso cortile hanno persiane in legno mentre su strada vi sono le inferriate; le porte interne sono di legno e vetro;
 Scale: vi è una scala condominiale, di collegamento interno tra i vari piani;
 Impianto termico: il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in nicchia murale esterna, i termosifoni sono in Al;
 Posto auto: l'unità ha un posto auto di pertinenza nel cortile;
 Vi è un cortile interno di proprietà condominiale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Vi è un cortile interno di proprietà condominiale, nel quale si trova il posto auto dedicato. La pavimentazione è in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

L'immobile risulta libero. Dal custode è stato però rilevato un contratto di locazione in corso di validità, che non essendo più in vigore, è stato alla proprietà di chiudere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1999 al 19/07/2006	[REDACTED] C. sede in [REDACTED] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	09/04/1999	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	21/04/1999	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 19/07/2006 al 20/09/2006	[REDACTED] C. sede in [REDACTED] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 20/09/2006 al 19/12/2023	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		[redacted]	20/09/2006	[redacted]
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		[redacted]	05/10/2006	[redacted]
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 09/04/1999 al 19/07/2006	[redacted] sede in [redacted] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		[redacted]	09/04/1999	[redacted]
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		[redacted]	21/04/1999	[redacted]
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

Dal 19/07/2006 al 20/09/2006	[redacted] sede in [redacted] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2006 al 19/12/2023	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	20/09/2006	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	05/10/2006	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il [redacted]
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
Importo: € 200.000,00
A favore di [redacted].

Contro [REDAZIONE]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a IVREA il [REDAZIONE]
Reg. gen. [REDAZIONE] - Reg. part. [REDAZIONE]
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a IVREA il [REDAZIONE]
Reg. gen. [REDAZIONE] - Reg. part. [REDAZIONE]
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a IVREA il [REDAZIONE]
Reg. gen. [REDAZIONE] - Reg. part. [REDAZIONE]
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Zona RA 76- Aree Residenziali per insediamenti consolidati
Identificato come B2 - edifici con caratteristiche tipologiche architettoniche MODIFICATE



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Zona RA 76- Aree Residenziali per insediamenti consolidati
Identificato come B2 - edifici con caratteristiche tipologiche architettoniche MODIFICATE

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- DIA per manutenzione edificio del [REDACTED], pratica [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], pratica [REDACTED]
- DIA per opere di manutenzione straordinaria (in variante alla precedente) n. [REDACTED] del [REDACTED]
- Abitabilità: [REDACTED] del [REDACTED]
- DIA per parziale riattazione interna e cambio destinazione d'uso n. [REDACTED] del [REDACTED]

Le misure indicate nel progetto comunale (lunghezza e larghezza stanze) non corrispondono alla situazione reale attualmente esistente, misure reali inferiori a quelle dichiarate.



Sull'appartamento era stato rilasciato un Attestato di Prestazione Energetica a firma del [REDACTED] in data [REDACTED] valido fino al [REDACTED], che classificava l'appartamento nella classe energetica G, con una prestazione energetica globale pari a 321.44 kWh/m²anno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], pratica [REDACTED]



Vi è corrispondenza tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.544,31

Vi è il regolamento di condominio "Silvana", allegato alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A STRAMBINO (TO) - VIA SOMIS 25, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese condominiali sopra riportate, sono complessive per alloggio e posto auto.

Vi è il regolamento di condominio "Silvana", allegato alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima, esattamente quello comparativo con valori di mercato e immobiliari per beni simili con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive presente nella zona in cui è ubicato l'immobile. Si sono rilevati i valori presenti nel Borsino Immobiliare del Comune e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allegati al presente elaborato peritale. Per la determinazione del valore, sono state considerate le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia ed urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T
Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino e a pochi chilometri dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Alloggio sito al piano terra di un fabbricato composto da 3 p.f.t. composto da camera, cucina e bagno. Situato in centro paese, interno al centro storico; l'immobile è stato ristrutturato e vi è stato un cambio di destinazione d'uso di immobile storico. La zona presenta una buona dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese), presenta una buona accessibilità con i

mezzi privati ed è dotata di alcune linee di trasporto pubblico di superficie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 26, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T
Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino a pochi chilometri però dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Il posto auto è un interno cortile a disposizione esclusiva della proprietà dell'alloggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Strambino (TO) - via Somis 25, piano T	55,00 mq	600,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Strambino (TO) - via Somis 25, piano T	10,00 mq	246,00 €/mq	€ 2.460,00	100,00%	€ 2.460,00
				Valore di stima:	€ 35.460,00

Valore di stima: € 35.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.544,31	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 31.915,69

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.

Rivarolo Canavese, li 27/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leone Elena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza - atto di compravendita
2. Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità
3. Concessione edilizia - Pratiche edilizie
4. Estratti di mappa - Estratto di mappa
5. Foto - Fotografie
6. Planimetrie catastali
7. Visure e schede catastali - Visure ed ispezioni
8. Altri allegati - da Amm. di Condominio: Verbale e Rendiconto
9. Altri allegati - OMI-Borsino Immobiliare-annunci
10. Altri allegati - Sopralluogo
11. Altri allegati - Regolamento di Condominio
12. Altri allegati - APE scaduto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T
Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino e a pochi chilometri dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Alloggio sito al piano terra di un fabbricato composto da 3 p.f.t. composto da camera, cucina e bagno. Situato in centro paese, interno al centro storico; l'immobile è stato ristrutturato e vi è stato un cambio di destinazione d'uso di immobile storico. La zona presenta una buona dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese), presenta una buona accessibilità con i mezzi privati ed è dotata di alcune linee di trasporto pubblico di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 26, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona RA 76- Aree Residenziali per insediamenti consolidati Identificato come B2 - edifici con caratteristiche tipologiche architettoniche MODIFICATE
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Strambino (TO) - via Somis 25, piano T
Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino a pochi chilometri però dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Il posto auto è un interno cortile a disposizione esclusiva della proprietà dell'alloggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona RA 76- Aree Residenziali per insediamenti consolidati Identificato come B2 - edifici con caratteristiche tipologiche architettoniche MODIFICATE

Prezzo base d'asta: € 31.915,69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.915,69

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Strambino (TO) - via Somis 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 26, Categoria A3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Esternamente il bene si trova in buono stato, evidenziando piccoli ammaloramenti di facciata. Internamente l'alloggio, pur essendo stato ristrutturato da non molti anni, risulta avere le pareti molto ammalorate, ricche di efflorescenze di umidità, come ben evidente dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino e a pochi chilometri dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Alloggio sito al piano terra di un fabbricato composto da 3 p.ft. composto da camera, cucina e bagno. Situato in centro paese, interno al centro storico; l'immobile è stato ristrutturato e vi è stato un cambio di destinazione d'uso di immobile storico. La zona presenta una buona dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese), presenta una buona accessibilità con i mezzi privati ed è dotata di alcune linee di trasporto pubblico di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Strambino (TO) - via Somis 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 309, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è scoperto, la pavimentazione del cortile e del posto auto è in autobloccanti non rovinati.		
Descrizione:	Il bene è situato nel comune di Strambino, in provincia di Torino e a pochi chilometri dalla città di Ivrea. Il paese si trova su un'area collinare ed è circondato da numerose aree adibite a coltivazione. Il posto auto è un interno cortile a disposizione esclusiva della proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**