
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. Augusto Salustri

Esperto nominato
Arch. Laura Benedetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Ivrea
Nota del:	05/06/2023
Numeri:	Reg. Gen. 4425 Reg. part. 3663

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	1) Fabbricato civile in Quagliuzzo - Via Scala n.19 2) Deposito in Quagliuzzo - Via Scala n.16					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	1	281		A/3	U	213,04
	1	268		C/2	U	88,00

VALORE DI MERCATO:	€ 79.884 (settantanovemilaottocentottantaquattro/00)
BASE D'ASTA:	€ 72.000,00 (settantadue/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	No
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento.
Stato di occupazione:	Libero

NOTE DEL CTU

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- L'immobile a deposito risulta in cattivo stato di manutenzione e richiede un urgente messa in sicurezza del tetto in quanto sull'area pertinenziale sottostante vi è un diritto di passaggio di terzi

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	6
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 27/06/2023, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione, 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 0125 713367, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Fabbricato di civile abitazione, individuato al foglio 1 particella 281, composto al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucinino, tinello, camera e bagno oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala retrattile interna al piano terra, sono presenti tre locali a nudo tetto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Fabbricato accessorio pertinenziale, individuato al foglio 1 particella 268, composto al piano seminterrato da un deposito, al piano terra da due magazzini oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala a pioli vi è un deposito a nudo tetto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultavano al momento dell'acquisto dell'immobile in stato libero come conferma uno di essi durante il sopralluogo e come da stato civile attuale (All.10_Documenti esecutati).



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultavano al momento dell'acquisto dell'immobile in stato libero come conferma uno di essi durante il sopralluogo e come da stato civile attuale (All.10_Documenti esecutati).



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Il fabbricato insiste sulle particelle 281 che confina al foglio 1 con le particelle 268, 147, 229, 149, 150, 152 (All.1_Estratto di mappa).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Il fabbricato insiste sulle particella 268 che confina al foglio 1 con le particelle 145, 141, 147, 281, 152 (All.1_Estratto di mappa).



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,45 m	T
Cantina	20,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	1,90 m	S1
Ripostiglio	19,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,65 m	S1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	T
Soffitta	70,00 mq	93,00 mq	0,20	19,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali e del rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	29,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	S1
Magazzino	29,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	29,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali e del rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 16/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 281 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5.5 vani Rendita € 213,04 Piano S1-T-1
Dal 16/07/1999 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 281 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5.5 vani Rendita € 213,04 Piano S1-T-1
Dal 31/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 281 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5.5 vani Rendita € 213,04 Piano S1-T-1

Dalla data del 31/03/2008 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.4_Visura storica). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 125,00.


BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1993 al 10/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 268 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 mq Rendita € 95,34 Piano S-T-1
Dal 10/06/2002 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 268 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 mq Superficie catastale 82 mq Rendita € 95,34 Piano S-T-1
Dal 31/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 268 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 mq Rendita € 95,34
Dal 09/11/2015 al 01/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 268 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 mq Superficie catastale 149 mq Rendita € 95,34 Piano S-T-1
Dal 01/06/2016 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 268 Categoria C2 Cl.U, Cons. 71 Superficie catastale 82 mq Rendita € 88,00 Piano S-T-1

Dalla data del 31/03/2008 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.5_Visura storica).

DATI CATASTALI
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	281			A3	U	5.5 vani	125 mq	213,04 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.2_Planimetria catastale Fig.1 n. 281) non si è riscontrata difformità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	268			C2	U	71 mq	82 mq	88 €	S-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.3_Planimetria catastale Fig. 1 n.268), non si è riscontrata difformità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

L'abitazione alla data del sopralluogo risulta essere in normale stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno del bagno al piano terra dovute a probabile ponte termico e conseguente formazione di muffa. Per la parte impiantistica non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto il contatore è stato dismesso e la caldaia rimossa. A dire del proprietario eseguito erano funzionanti finchè la casa era abitata dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in cattivo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno dei magazzini al piano terra dovute a probabile infiltrazioni derivanti dal tetto che hanno causato distacco di intonaco e crepe. Parte della muratura esterna presenta dei distacchi di intonaco dovuti ad umidità di risalita. Il tetto presenta molte parti strutturali pericolanti con distacchi della lattoneria e coppi in posizione labile e imminenti alla caduta. I balconi in legno esterni sono in cattivo stato di manutenzione e presentano delle tavole mancanti. Sono necessari interventi per la messa in sicurezza del complesso per l'incolumità di terzi, tenendo conto del fatto che la corte sottostante è gravata da servitù di passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.6_Usi civici). L'atto di provenienza riporta quanto segue per quanto riguarda le servitù: -

-l'area cortilizia è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi

-la scala esterna di accesso al piano superiore è gravata da servitù di passaggio a favore del fabbricato contiguo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale, consultato il sito Sistema Piemonte della Regione ed esaminati i documenti a disposizione sul fabbricato non risultano usi civici.(All.6_Usi civici). L'atto di provenienza riporta quanto segue per quanto riguarda le servitù: -

-l'area cortilizia è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi

-la scala esterna di accesso al piano superiore è gravata da servitù di passaggio a favore del fabbricato contiguo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

La struttura portante dell'edificio è realizzata in parte in muratura portante mista laterizio e pietra e in parte in cemento armato con volte in cemento armato e volte in mattoni. Il tetto è costruito con struttura in legno , copertura in laterizio e rifinito con faldali, grondaie e discese. Esternamente il fabbricato è rifinito con pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio e sistema di oscuramento a persiane. Le pareti interne sono tinteggiate e le pareti del bagno sono piastrellate con ceramiche così come il cucinino. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle monocottura ad eccezione della camera che ha una pavimentazione in legno prefinito. I locali cantina e ripostiglio del piano seminterrato sono in battuto di cemento. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e al momento del sopralluogo si evidenzia che sono stati rimossi dei lampadari; il riscaldamento è autonomo con termosifoni e la caldaia risulta mancante perchè rimossa. Il bagno al piano terra è completo di tutti i sanitari. Il balcone ha struttura in putrelle e cemento e ringhiera di protezione in legno e ferro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

La struttura portante dell'edificio è realizzata in parte in muratura portante mista laterizio e pietra con volte in laterizio e parte in laterizio e ferro. Il tetto è costruito con struttura in legno , copertura in laterizio e rifinito con faldali, grondaie e discese. Esternamente il fabbricato è rifinito con pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento a persiane. Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Gli impianti sono inesistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e il signor **** Omissis **** presente al momento del sopralluogo dichiara che non è più abitato in quanto lui e la famiglia si sono trasferiti in altro alloggio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e il signor **** Omissis **** presente al momento del sopralluogo dichiara che non è più abitato in quanto lui e la famiglia si sono trasferiti in altro alloggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1999 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio SUSTER	16/07/1999	35545	10747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	22/07/1999	5642	4297
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Biella	30/07/1999	1908		
Dal 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO	31/03/2008	199167	13143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	02/05/2008	3991	3060
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla data del 31/03/2008 il bene risulta giustamente intestato agli esecutati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2002 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO	10/06/2002	23500	7751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	05/07/2002	6580	5462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ivrea	24/06/2002	2107	
Dal 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO	31/03/2008	199167	13143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	02/05/2008	3991	3060
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla data del 31/03/2008 il bene risulta giustamente intestato agli esecutati.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 02/05/2008
Reg. gen. 3992 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 200.570,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 133.713,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 199168
N° raccolta: 13144



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 05/06/2023
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 21/08/2023, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.7_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 1 n. 281 di cui al lotto unico.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 02/05/2008
Reg. gen. 3992 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 200.570,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 133.713,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 199168
N° raccolta: 13144



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 05/06/2023
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sul bene succitato, ammonta ad euro 295,00, oltre onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sul bene, ammonta a 0,50% dell'importo di aggiudicazione, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea in data 21/08/2023, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.7_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 1 n. 268 di cui al lotto unico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale del 2010 classifica l'immobile in zona Rr2 all'articolo 61 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area a destinazione residenziale - aree di recupero".



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale del 2010 classifica l'immobile in zona Rr2 all'articolo 61 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area a destinazione residenziale - aree di recupero".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Quagliuzzo, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 9 Pratiche edilizie):

- Nulla osta Pratica edilizia n. 35 del 09/04/1971 per costruzione di un terrazzo;

- Permesso di Costruire n. 06/2005 del 05/08/2005 per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Si precisa che in data 28/05/2008 protocollo n. 1168 viene consegnato il fine lavori in cui si evidenzia che non sono state realizzate tutte le opere previste nel titolo ma solo parte di esse tra cui l'allargamento dell'apertura del locale cantina al piano seminterrato e opere di rifacimento finiture.

La situazione riportata a catasto e rilevata durante il sopralluogo pertanto corrispondono a quanto rilasciato nel titolo.

Dall'accesso agli atti è inoltre emerso che nell'anno 1971 era stato rilasciato il nulla osta per la realizzazione di un terrazzo coperto. Tra il 1971 e il 2005 non risultano essere state presentate altre richieste e il terrazzo risulta però chiuso. Da un confronto con il tecnico comunale è emerso che quanto richiesto e rilasciato con il PDC n. 06/2005 regolarizza eventuali titoli mancanti antecedenti.

Si ritiene pertanto che la situazione attuale corrisponde alla situazione riportata nel PDC e non ci sono irregolarità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Quagliuzzo, si è riscontrato sussistere la seguente pratica edilizia (All. 9_Pratiche edilizie):

- Permesso di Costruire n. 06/2005 del 05/08/2005 per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione. Si precisa che in data 28/05/2008 protocollo n. 1168 viene consegnato il fine lavori in cui si evidenzia che non sono state realizzate tutte le opere previste nel titolo ma solo parte di esse tra cui l'allargamento dell'apertura del locale cantina al piano seminterrato e opere di rifacimento finiture.

La situazione riportata a catasto e rilevata durante il sopralluogo pertanto corrispondono a quanto rilasciato nel titolo.



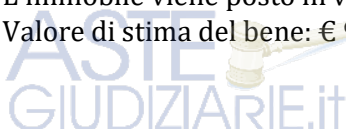
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle 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 geometrica della forma, 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. In particolare si è tenuto conto del cattivo stato conservativo del fabbricato pertinenziale che necessita di interventi urgenti di messa in sicurezza.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19
Fabbricato di civile abitazione, individuato al foglio 1 particella 281, composto al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucinino, tinello, camera e bagno oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala retrattile interna al piano terra, sono presenti tre locali a nudo tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 281, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.884,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16
Fabbricato accessorio pertinenziale, individuato al foglio 1 particella 268, composto al piano seminterrato da un deposito, al piano terra da due magazzini oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala a pioli vi è un deposito a nudo tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 268, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19	128,88 mq	550,00 €/mq	€ 70.884,00	100,00%	€ 70.884,00
Bene N° 2 - Deposito Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16	30,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 79.884,00

Valore di stima: € 79.884,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 72.000,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, e alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 72.000,00 (settantadue/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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratti di mappa (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 2) Planimetria fg.1 n. 281(contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Planimetria fg.1 n. 268(contenuto nella cartella Planimetrie);
- 4) Visura storica fg. 1 n. 281
- 5) Visura storica fg.1 n. 268 ;
- 6) Usi civici;
- 7) Ispezioni ipotecarie;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Laura BENEDETTO

Viale Stazione n.10- 10019 Strambino - 0125 713367 - 3395012820 e mail arch.benedetto@libero.it- l.benedetto@architettitorinopec.it

- 8) Atto di compravendita;
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Documenti eseguiti;
- 11) Fotografie (n.10 contenute nella cartella Fotografie)
- 12) Perizia per Privacy.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Strambino, li 24/08/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benedetto Laura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19
Fabbricato di civile abitazione, individuato al foglio 1 particella 281, composto al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucinino, tinello, camera e bagno oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala retrattile interna al piano terra, sono presenti tre locali a nudo tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 281, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale del 2010 classifica l'immobile in zona Rr2 all'articolo 61 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area a destinazione residenziale - aree di recupero".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16
Fabbricato accessorio pertinenziale, individuato al foglio 1 particella 268, composto al piano seminterrato da un deposito, al piano terra da due magazzini oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala a pioli vi è un deposito a nudo tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 268, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale del 2010 classifica l'immobile in zona Rr2 all'articolo 61 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area a destinazione residenziale - aree di recupero".

Prezzo base d'asta: € 72.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 281, Categoria A3	Superficie	128,88 mq
Stato conservativo:	L'abitazione alla data del sopralluogo risulta essere in normale stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno del bagno al piano terra dovute a probabile ponte termico e conseguente formazione di muffa. Per la parte impiantistica non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto il contatore è stato dismesso e la caldaia rimossa. A dire del proprietario esecutato erano funzionanti finchè la casa era abitata dalla sua famiglia.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione, individuato al foglio 1 particella 281, composto al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucinino, tinello, camera e bagno oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala retrattile interna al piano terra, sono presenti tre locali a nudo tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Quagliuzzo (TO) - Via Scala n. 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 268, Categoria C2	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta essere in cattivo stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. In particolare si evidenziano delle parti ammalorate all'interno dei magazzini al piano terra dovute a probabile infiltrazioni derivanti dal tetto che hanno causato distacco di intonaco e crepe. Parte della muratura esterna presenta dei distacchi di intonaco dovuti ad umidità di risalita. Il tetto presenta molte parti strutturali pericolanti con distacchi della lattoneria e coppi in posizione labile e imminenti alla caduta. I balconi in legno esterni sono in cattivo stato di manutenzione e presentano delle tavole mancanti. Sono necessari interventi per la messa in sicurezza del complesso per l'incolumità di terzi, tenendo conto del fatto che la corte sottostante è gravata da servitù di passaggio.		
Descrizione:	Fabbricato accessorio pertinenziale, individuato al foglio 1 particella 268, composto al piano seminterrato da un deposito, al piano terra da due magazzini oltre a balcone su lato ovest. Al piano sottotetto, accessibile da scala a pioli vi è un deposito a nudo tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 02/05/2008
Reg. gen. 3992 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 200.570,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 133.713,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 199168
N° raccolta: 13144

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 05/06/2023
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUAGLIUZZO (TO) - VIA SCALA N. 16

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 02/05/2008
Reg. gen. 3992 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 200.570,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 133.713,00
Rogante: Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 199168
N° raccolta: 13144

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 05/06/2023

Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3663

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

