
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), email gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 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 Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.3330847, Longitudine 7.69148935)

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione semi indipendente, con cortile di pertinenza esclusivo, a due piani fuori terra tra loro collegati sia da scala interna che da scala esterna. È composto al piano terreno da cucina, ripostiglio e soggiorno, al piano primo da due camere, locale sgombero, disimpegno, bagno e balcone. Al piano terreno vi è un wc ricavato nel sottoscala esterno.

Accede dalla pubblica via attraverso area cortilizia di proprietà di terzi.

È ubicato in zona "B1" residenziale centrale del Comune di Favria, comoda ai servizi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1

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 1/2)
- **** 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 dei beni.

CONFINI

L'u.i.u. confina a nord con il mappale F. 5 nn. 474 e 434, ad est con il mappale F. 5 n. 456, a sud con altra u.i.u. del F. 5 n. 457 e ad ovest con il mappale F. 5 n. 434.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,90 m	terreno
Abitazione	72,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,65 m	primo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	primo
Cortile	104,00 mq	104,00 mq	0,1	10,40 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				196,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1984 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 457, Sub. 1 Categoria C2



		Cl.U, Cons. 68 Rendita € 0,25 Piano terreno Graffato F. 5 n. 457 sub. 2
Dal 30/04/1998 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 456, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T-1 Graffato F. 5 n. 457 sub. 4
Dal 21/07/2006 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 457, Sub. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T-1 Graffato F. 5 n. 456 sub. 103 e F. 5 n. 457 sub. 109
Dal 15/09/2006 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 457, Sub. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 189 mq Rendita € 335,70 Piano T-1 Graffato F. 5 n. 456 sub. 103 e F. 5 n. 457 sub. 109

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	457	108		A3	2	6,5	189 mq	335,7 €	T-1	456/103 e 457/109

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nel ricavo al piano primo di una cabina armadio in cartongesso nella camera posta a sud est e di porzione di tramezzo nel bagno; ed al piano terreno di un piccolo tramezzo nel locale cucina. Si precisa che la camera posta a nord-ovest risulta autorizzata come locale di sgombero.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessaria la predisposizione di una variazione



DOCFA per diversa distribuzione spazi interni, previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di pignoramento accede dalla pubblica via attraverso area cortilizia di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un vecchio fabbricato a n. 2 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura è a falde in parte con orditura in legno ed in parte in c.a. e manto di coppi non coibentato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con persiane, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1987 al 15/09/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario FERRERO	15/09/1987	81823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	08/10/1987	28252	19843
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rivarolo Canavese	28/09/1987	238	
Dal 15/09/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO	15/09/2006	40385	14411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	27/09/2006	48514	29928
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 27/09/2006
Reg. gen. 48515 - Reg. part. 12322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Ugo PRESBITERO
Data: 15/09/2006



N° repertorio: 40386
N° raccolta: 14412

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 14/12/2012

Reg. gen. 43518 - Reg. part. 32015

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sulla base dell'atto di pignoramento risulta iscritta a ruolo procedura esecutiva immobiliare RGE 186/2012, estinta a seguito di conversione con provvedimento del GE Dott. Salustri, in data 18/12/2015.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 11/09/2023

Reg. gen. 37438 - Reg. part. 28606

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 623,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 12322/48515 del 27/09/2006, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 32015/43518 del 14/12/2012 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 28606/37438 del 11/09/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'adozione con D.C.C. n. 34/2016 del progetto definitivo della Variante Parziale n. 7 al PRGC vigente, formata e adottata secondo i disposti di cui al 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area "CS - centro storico - aree pertinenziali normali".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Favria sono stati rinvenuti i seguenti titoli autorizzativi inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare:

- Concessione edilizia n. 86/87 per ristrutturazione fabbricato del 23/11/1987
- Concessione edilizia n. 71/88 del 16/01/1989 in variante.
- Certificato di abitabilità del 22/05/1998.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con le tavole grafiche allegate ai titoli autorizzativi

si sono rilevate lievi difformità consistenti nel ricavo al piano primo di una cabina armadio in cartongesso nella camera posta a sud est e di porzione di tramezzo nel bagno; ed al piano terreno di un piccolo tramezzo nel locale cucina.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne che prevede una sanzione di € 1.000,00. L'onorario per la redazione di detta pratica, compresa la variazione catastale, ammonta ad € 1.200,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti comunali e catastali.

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: 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.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1
 Trattasi di fabbricato di civile abitazione semi indipendente, con cortile di pertinenza esclusivo, a due piani fuori terra tra loro collegati sia da scala interna che da scala esterna. E' composto al piano terreno da cucina, ripostiglio e soggiorno, al piano primo da due camere, locale sgombero, disimpegno, bagno e balcone. Al piano terreno vi è un wc ricavato nel sottoscala esterno. Accede dalla pubblica via attraverso area cortilizia di proprietà di terzi. È ubicato in zona "B1" residenziale centrale del Comune di Favria, comoda ai servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 457, Sub. 108, Categoria A3, Graffato 456/103 e 457/109
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 137.830,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1	196,90 mq	700,00 €/mq	€ 137.830,00	100,00%	€ 137.830,00
Valore di stima:					€ 137.830,00

Valore di stima: € 137.830,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%
Variazione mercato	2,00	%

Valore finale di stima: € 128.181,90 arrotondato ad € 128.000,00



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.

Strambino, li 11/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daniele Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure storiche CT e CEU
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Concessiono edilizie
- ✓ Certificato di abitabilità
- ✓ Estratto per riassunto di matrimonio
- ✓ Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1
Trattasi di fabbricato di civile abitazione semi indipendente, con cortile di pertinenza esclusivo, a due piani fuori terra tra loro collegati sia da scala interna che da scala esterna. È composto al piano terreno da cucina, ripostiglio e soggiorno, al piano primo da due camere, locale sgombero, disimpegno, bagno e balcone. Al piano terreno vi è un wc ricavato nel sottoscala esterno. Accede dalla pubblica via attraverso area cortilizia di proprietà di terzi. È ubicato in zona "B1" residenziale centrale del Comune di Favria, comoda ai servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 457, Sub. 108, Categoria A3, Graffato 456/103 e 457/109
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'adozione con D.C.C. n. 34/2016 del progetto definitivo della Variante Parziale n. 7 al PRGC vigente, formata e adottata secondo i disposti di cui al 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area "CS - centro storico - aree pertinenziali normali".

Prezzo base d'asta: € 128.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favria (TO) - Via Cesare Battisti n. 13, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 457, Sub. 108, Categoria A3, Graffato 456/103 e 457/109	Superficie	196,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione semi indipendente, con cortile di pertinenza esclusivo, a due piani fuori terra tra loro collegati sia da scala interna che da scala esterna. È composto al piano terreno da cucina, ripostiglio e soggiorno, al piano primo da due camere, locale sgombero, disimpegno, bagno e balcone. Al piano terreno vi è un wc ricavato nel sottoscala esterno. Accede dalla pubblica via attraverso area cortilizia di proprietà di terzi. È ubicato in zona "B1" residenziale centrale del Comune di Favria, comoda ai servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 27/09/2006
Reg. gen. 48515 - Reg. part. 12322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Ugo PRESBITERO
Data: 15/09/2006
N° repertorio: 40386
N° raccolta: 14412

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 14/12/2012
Reg. gen. 43518 - Reg. part. 32015
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sulla base dell'atto di pignoramento risulta iscritta a ruolo procedura esecutiva immobiliare RGE 186/2012, estinta a seguito di conversione con provvedimento del GE Dott. Salustri, in data 18/12/2015.
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/09/2023
Reg. gen. 37438 - Reg. part. 28606
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

