



TRIBUNALE DI IVREA
 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.IMM.

Trascrizione atto di pignoramento	Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
	TORINO 2	28 giugno 2022	28828	21086

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di proprietà per l'intero (1/1) , in ragione della quota di 1/2 ciascuna in capo alle due esegutate.			
Ubicazione	Levone (TO) - via della Libertà n. 148			
	Lotto Unico			
	Bene N° 1 - porzione di fabbricato			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
			78	
		6	79	
			811	

VALORI

Valore di mercato	€	34.848,00	Valore a base d'asta	€	31.000,00
--------------------------	---	-----------	-----------------------------	---	------------------

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	corrisponde
		non corrisponde
Comproprietari non esegutati		sussistono
	✓	non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 cpc	✓	corrisponde
		non corrispondente
Continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 cc	✓	sussiste
		non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	✓	sussistono vincoli di natura Urbanistica Edilizia (Cfr. Normativa Urbanistica) - limitazione di non avere accesso diretto e indipendente dalla via pubblica
		non sussistono vincoli
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	✓	le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
		sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione	✓	libero, versa in stato di completo abbandono

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Paragrafo	Descrizione
	Lotto Unico
DESCRIZIONE	Della porzione di fabbricato di civile abitazione, summenzionata e oggetto di stima, fa parte anche la corte posta a sera (ovest); particella 966 (ex 80/b) la quale non risulta essere oggetto di pignoramento
DATI CATASTALI	Non esiste corrispondenza catastale, la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi
STATO CONSERVATIVO	Lo stato di conservazione è molto scarso
STATO DI OCCUPAZIONE	Lo stato è libero e completamente abbandonato
NORMATIVA URBANISTICA	Esistono vincoli di natura urbanistica ed edilizia
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità edilizie di tipo non essenziale



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Conclusioni.....	17



INCARICO

In data 2.9.2022, il sottoscritto Fabrizio GIORIO geometra, residente in Via Sant'Anna, 40/E - 10034 - Chivasso (TO), e con studio in Ivrea alla via bertinatti, 1 - e-mail fabri.restructura@gmail.com, PEC fabrizio.giorio@geopec.it, Tel. 0125 49130, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 5.9.2022 depositava dichiarazione di accettazione dell'incarico e del giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Levone (TO) - Via Della Libertà n. 148

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato multipiano in linea di vecchio impianto, adibito alla civile abitazione ed elevato a due piani fuori terra collegati tramite scala interna, con cortile e area di pertinenza.

La porzione di fabbricato, formante unico corpo, è composta di:

- piano terreno - (1° f.t.), cantina, vano con entro stante scala di accesso al piano superiore adibito a camera, cucina, soggiorno e lavanderia (quest'ultima sottostante alla proprietà di terzi);
- piano primo - (2° f.t.), due camere, servizio igienico, vano scala dal piano sottostante, terrazzo coperto a ovest (sera) e antistante balcone con annesso terrazzo.

PRECISAZIONE

Della porzione di fabbricato di civile abitazione, summenzionata e oggetto di stima, fa parte anche la corte posta a sera (ovest). Essa ha una propria identificazione presso il Catasto Terreni con la **particella 966 (ex 80/b) del foglio 6, per una superficie catastale di 46 mq.** Detta corte viene citata genericamente sia nell'atto di provenienza, sia nel contratto di mutuo [...] con cortile e area di pertinenza [...], così come nel verbale di pignoramento [...] oltre ai diritti immobiliari, alle pertinenze, agli accessori [...]. Al contrario, negli atti su descritti, non viene citata dettagliatamente con le proprie risultanze catastali quali foglio e particella.

Non risulta essere oggetto di pignoramento.

L'appartenenza di detta corte al complesso immobiliare acquistato dalle signore esegutate è stata accertata come segue:

- di fatto mediante la sua conformazione e accessibilità, di forma triangolare delimitata per un lato dalla facciata ovest del fabbricato in oggetto, e per i restanti due da muri di recinzione di varie altezze, il tutto accessibile esclusivamente attraverso i due locali posti al piano terreno (lato ovest) del bene pignorato (Cfr. Foto 10-11-12);
- per mezzo dei passaggi di proprietà antecedenti a quello di provenienza alle signore esegutate ove l'oggetto del trasferimento veniva così riportato [...] e porzione di sito verso sera, il tutto formante un sol corpo, corrispondente ai mappali foglio 6 n. 78 centiare sessantina n. 79/2, n. 811/1 e **966 (già 80/b) di centiare quarantanove** [...] citando le risultanze di cui al Catasto Terreni;
- sempre per mezzo di tali atti analizzando altresì l'identificazione dell'oggetto di trasferimento, su descritto, mediante le coerenze [...] il tutto formante unico corpo e posto alle coerenze: mappali 76, 805, 806, 80, 84 e 87 [...]. Dette particelle (coerenti) si riferiscono alla vecchia mappa catastale (Cfr. Allegato 07) e sono in essi riportate come identicamente lo sono nell'atto in favore dell'esegutate;
- in ultimo, come si evince in tutti gli elaborati grafici, se la particella 966 non fosse compresa nel complesso immobiliare, sarebbe, essa stessa, citata come coerenza del bene.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Levone (TO) - Via Della Libertà n. 148

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 2.4

Esiste la corrispondenza tra i dati risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. - sostituita da certificazione notarile redatta in data 15 luglio 2022 dal Notaio Dott.ssa Giulia BARBAGALLO in Palermo - e quelli effettivi.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Quesito 2.1

Non si tratta di pignoramento di quota.

L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero, in ragione della quota di un mezzo ciascuna in capo alle esecutate.

Titolarità alla trascrizione del pignoramento

Come certificato dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e accertato mediante le ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, i titolari del compendio immobiliare pignorato sono [REDACTED] come su descritto.

Stato civile

La signora [REDACTED] è vedova, mentre la signora [REDACTED] è di stato libero, così come da lei dichiarato e verbalizzato in occasione del sopralluogo (Cfr. Allegato 13).



CONFINI

Quesito 1.1

Il tutto formante un sol corpo e posto alle coerenze (riferite all'attuale mappa catastale Cfr. Allegato 06):

le particelle nn. 76, 77, 1005, 87, 47 e 89 dello stesso foglio 6.

Nota: la particella n. 966 non viene citata in relazione a quanto specificato in modo migliore nelle precisazioni di cui al paragrafo DESCRIZIONE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie di tipo principale - Abitazione	89,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	0,00 m	T-1
Superficie di tipo secondario - Cantina, lavanderia	30,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	0,00 m	T
Superficie di tipo secondario - Terrazzo coperto	27,00 mq	27,00 mq	0,35	9,45 mq	0,00 m	1
Superficie di tipo secondario - Balcone -	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				158,40 mq		

Quesito 1.1

La consistenza sopracitata è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando loro opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare, essa, è stata desunta dalla misura grafica della planimetria catastale e degli elaborati grafici, reperiti presso gli enti, opportunamente rapportati sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Divisibilità del bene

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero della porzione immobiliare.

Non si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quesito 1.2

Gli attuali dati di cui al Catasto Fabbricati, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, derivano dalle seguenti variazioni:

- costituzione: protocollo 7 anno 1983 (n. 7.1/1983), del 15.10.1983 in atti dal 25.09.1991;
- variazione per sostituzione dei riferimenti di mappa (n. 8/1983), del 15.10.1983 in atti dal 05.11.1997 e notificato con Notifica Collettiva 11187/97, con la quale viene costituita l'unità immobiliare f. 6 particelle 78-79-811 graffate;



- variazione del quadro tariffario, del 01.01.1992;
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 16517.1/2001), del 31.08.2001 pratica n. 499741 in atti dal 31.08.2001;
- variazione nel classamento (n. 23460.1/2002), del 31.08.2002 pratica n. 571093 in atti dal 31.08.2002;
- - variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09.11.2015.

Il tutto come descritto in modo migliore e completo nella visura storica per immobile (Cfr. Allegato 09).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	78 79 811			A3	2	6,5 vani	131 mq	268,56 €	T-1	Si

Corrispondenza catastale

Quesito 1.2

Esiste coerenza soggettiva in quanto i dati relativi alle intestatarie - esegutate - riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari.

Esiste coerenza oggettiva esclusivamente per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati, che corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione (Cfr. Allegato 03).

Non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto. Essa non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto:

- al piano terreno sono state riscontrate delle discrepanze nel locale indicato come studio; di fatto camera e non diviso da un tramezzo (la scala per il piano superiore è a vista); le altezze non corrispondono a quella indicata, sono variabili ed inferiori;
- al piano primo è stato ricavato un disimpegno con tramezzature di legno; anche in questo caso non vi è corrispondenza tra le altezze rilevate e quella indicata;
- al piano primo non sono state indicate la porta e la finestra che si affacciano sul terrazzo coperto;

il tutto come rappresentato in modo migliore nella planimetria catastale estratta in copia dalla banca dati informatica (Cfr. Planimetria 1) e nell'elaborato grafico redatto sulla scorta delle rilevazioni eseguite in loco (Cfr. Planimetria 1A).

E' pertanto necessaria la redazione di una variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, se tale aggiornamento fosse ritenuto necessario al prosieguo del procedimento esecutivo dall'Ill.mo G.E. , esso comporterebbe un costo pari a circa Euro 800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali.



PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persone fisiche, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell' I.V.A. .

Per quanto riguarda le porzioni del compendio non edificate, corti, siti di passaggio e pertinenze esclusive, su di esse non sono state eseguite analisi del sottosuolo, in quanto molto onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

PATTI

Quesito 3.4

Per quanto riguarda i patti viene fatto espresso riferimento - nell'atto di provenienza all'esecutate - a quelli citati nei precedenti atti meglio specificati e descritti nel paragrafo Provenienza Ventennale.

STATO CONSERVATIVO

Quesito 5

Lo stato di conservazione è molto scarso. Derivante dall'abbandono in cui versano sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia l'edificio all'interno del quale è ubicata (Cfr. Fotografie Allegato 04). Conseguentemente il perdurare negli anni di queste condizioni ha fatto sì che l'intero compendio immobiliare - edificio e pertinenze - presenti diverse situazioni di degrado, le quali necessitano dell'esecuzione di opere sostanziali atte, anche, alla sostituzione di elementi strutturali (quali ad esempio il manto di copertura) e/o interventi di manutenzione specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, rifacimento e integrazione degli impianti tecnologici, ecc.). In particolare l'unità immobiliare presenta un diffuso degrado che necessita di un radicale intervento di manutenzione per ripristinarne la conveniente funzionalità ed efficienza.

PARTI COMUNI

Quesito 3.2

La proporzionale quota di comproprietà derivante da tutto ciò e quanto è comune negli edifici in condominio, per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). Nel caso specifico in quanto trattasi di edificio avente struttura multipiano contigua ad altri con la comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento e al cui piano primo vi è un locale soprastante alla lavanderia di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quesito 3.1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

In particolare, i beni immobili pignorati hanno la limitazione di non avere accesso diretto e indipendente dalla via pubblica. L'accesso sia pedonale sia carraio avviene attraverso le proprietà di terzi adiacenti e poste a sud.



Quesito 3.4

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico). Come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G.C. - al quale si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabile attraverso il portale telematico dello stesso comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Quesito 5

La zona

Comune di Levone, città metropolitana di Torino, in Piemonte.

Caratteristiche locazionali

Levone è un piccolo centro agricolo-industriale del Canavese occidentale. Situato tra la collina di Sepegna e i torrenti Levona e Malone, il paese è posto a un'altitudine di 353 m s.l.m. e dista circa 35 km da Ivrea e 40 km dal capoluogo Torinese. Il territorio comunale fa parte, insieme con altri Comuni della zona, della Comunità Montana Alto Canavese.

La porzione di fabbricato entro la quale è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

La porzione di fabbricato è posta in un nucleo urbano di vecchia formazione, posto nella zona limitrofa nord-ovest del concentrico del paese. Essa è la parte terminale di un fabbricato multipiano in linea a due piani fuori terra più il sottotetto. Adibita alla civile abitazione, con annesso cortiletto avanti, è accessibile dalla via pubblica (via della libertà) attraverso le porzioni di cortile (proprietà di terzi) dalla quale la dividono. Essa ha una composizione architettonica tradizionale. E' libera su tre lati ed ha una struttura edilizia con caratteri ambientali e compositivi tipici dei fabbricati che componevano questi nuclei di vecchio impianto.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è molto scarso. Derivante dall'abbandono in cui versano sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia l'edificio all'interno del quale è ubicata. Gli impianti in sua dotazione, così come le sue finiture (pavimenti/rivestimenti) e i serramenti sono caratterizzati dall'uso negli anni e dal degrado derivante dallo stato di abbandono (Cfr. Stato Conservativo).

Caratteristiche costruttive e finiture

copertura: a tetto, di vecchio impianto, con struttura portante di legno e manto di copertura in coppi alla piemontese, in tegole, nella porzione di recente realizzazione (1994); sono necessari radicali interventi di ripristino della copertura stante le copiose percolazioni di acque meteoriche che stanno invadendo da tempo i locali sottostanti (Cfr. Fotografie Allegato 04);

strutture in elevazione: in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio);

orizzontamenti: in parte a volte ed in parte a solaio piano;

struttura di collegamento: scala interna con struttura di cemento armato; priva di mancorrenti di protezione;

finiture esterne: murature intonacate al rustico; il terrazzo coperto posto al piano primo è privo di ringhiere di protezione;

serramenti esterni: porte e finestre a doppio battente di legno, munite di vetri di tipo semplice, protette da scuri ad ante di legno;



finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono realizzati con diversi materiali; il servizio igienico è rivestito di piastrelle di ceramica e dotato di accessori con elementi sempre in ceramica di colore bianco, comprensivi di rubinetteria;

serramenti interni: porte di legno;

impianti: risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 1994 (non sono state reperite dichiarazioni di conformità); l'impianto idrico e del tipo tradizionale sotto traccia così come l'impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è composto da un generatore di calore autonomo e elementi radianti;

per quanto riguarda gli impianti summenzionati non sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità (Cfr. Regolarità edilizia). Non è pertanto garantita la loro conformità sia per quelli che corredano l'appartamento sia per quelli che corredano l'edificio compendiate lo stesso, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati o all'epoca dell'ultimo adeguamento obbligatorio.

Esposizione e prospicienza

La porzione di fabbricato è libera su tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 4.1

La porzione di fabbricato adibita alla civile abitazione, oggetto di pignoramento, è libera e versa in stato di completo abbandono.

Quesito 4.2

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato 12), in capo alle esecute, relativamente al bene oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere (locazione, comodato o altro).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1989	Alla signora ██████████ ██████████, per il diritto della piena proprietà per la quota dell'intero; la porzione di fabbricato identificata al CT con il fg. 6 part. nn. 78 - 79/2 - 811/1 e 966 (ex 80/b), pervenne in virtù di cessione da parte dei signori ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	ATTO DI COMPRAVENDITA - ULTRA VENTENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario FERRERO in Rivarolo Canavese	05/10/1989	93704	16422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	20/10/1989	31718	21267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1991	Ai signori [REDACTED], per il diritto della piena proprietà per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno; la porzione di fabbricato identificata al CT con il fg. 6 part. nn. 78 - 79/2 - 811/1 e 966 (ex 80/b), pervenne in virtù di cessione da parte della signora [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA - ULTRA VENTENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria TURBIL MARRADI	18/12/1991	51869	2661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	31/12/1991	40750	28237
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/11/1993	Ai signori [REDACTED], per il diritto della piena proprietà per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno; la porzione di fabbricato identificata al CT con il fg. 6 part. 79 sub. 1 come porzione di fabbricato rurale, pervenne in virtù di cessione da parte dei signori [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA - ULTRA VENTENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo CHIECO in Torino	23/11/1993	18469	5999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	26/11/1993	29595	20737
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/09/2001	Alle signore [REDACTED] per il diritto della piena proprietà per la quota di un mezzo (1/2) ciascuna; l'immobile identificato al CF con le particelle n.ri 78, 79 e 811 (graffate) del foglio 6, ed oggetto di pignoramento pervenne in virtù di cessione da parte dei signori [REDACTED], entrambi proprietari di un mezzo (1/2) ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI PROVENIENZA - ANTE VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo BASSETTI in Torino	18/09/2001	19560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	24/09/2001	33578	21951
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	TORINO 4	01/10/2001	3835	1V	

Quesito 2.3

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ai sensi ex art. 2650 c.c. , il tutto come dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. sostituita da certificazione notarile - in atti - redatta il 15.07.2022 dal Notaio Dott.ssa Giulia BARBAGALLO in Palermo e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 (Cfr. Allegato 03).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di pubblicità immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 26/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO 2 il 24/09/2001
Reg. gen. 33579 - Reg. part. 6586
Quota: INTERO
Importo: € 151.063,64
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.709,09
Rogante: Notaio Remo BASSETTI in Torino
Data: 18/09/2001
N° repertorio: 19561
Note: A margine risulta ipoteca in rinnovazione nn. 36333/6132 del 02/08/2021 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Remo BASSETTI in Torino, del 18/09/2001 repertorio 19561.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO 2 il 02/08/2021
Reg. gen. 36333 - Reg. part. 6132
Quota: INTERO
Importo: € 151.063,64
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.709,09
Rogante: Notaio Remo BASSETTI in Torino
Data: 18/09/2001
N° repertorio: 19561
Note: A margine risulta formalità di riferimento Iscrizione n. 6586 del 2001

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TORINO 2 il 25/05/2011
Reg. gen. 21881 - Reg. part. 13703
Quota: INTERO
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TORINO 2 il 28/06/2022
Reg. gen. 28828 - Reg. part. 21086
Quota: INTERO
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Quesito 3.6

Dalle informative ricevute, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- per ciascun'iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00.

Agli importi sopraindicati andrà sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione, presentazione e successivo ritiro delle note.

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Levone e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRGI vigente (Cfr. Allegato 10), si evince che la porzione di fabbricato di civile abitazione oggetto di pignoramento è inserita in area residenziale d'interesse ambientale e di recupero edilizio. Le prescrizioni sono definite dagli artt. nn. 13 e 14 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G.C. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso comune.

Carattere dell'area

Sono le parti di territorio interessate dalle porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, che includono fra l'altro gli edifici di interesse storico artistico.

Finalità del PRGC

In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Quesito 3.5

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Tali limitazioni derivano dall'art. 13 delle N.T.A. , in particolare le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

In linea generale dall' art. 32 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nello specifico in quanto all'interno di fasce di rispetto di tratti di corsi d'acqua minori posti nel concentrico dagli artt. 30 - Aree di rispetto - 48 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto - 53 - Vincoli di rischio geologico.

Quesito 6.4

L'acquisizione del C.D.U. non è necessaria, in quanto trattasi di vendita di porzioni di fabbricato urbano con annessa area su cui insiste l'edificio (lotto edificato), la quale ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 metri quadrati.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LEVONE, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi.

La sua costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita all'esecutate.

Titolo autorizzativo

- Concessione edilizia n. 14/94, rilasciata il 09.05.1994, per opere di ristrutturazione consistenti in:
 - demolizione di vano scala esterno e di murature per la formazione di passate;
 - ricostruzione di murature perimetrali e di soletta di copertura del locale denominato "studio";
 - costruzione nuovo vano scala interno;
 - modifica e ampliamento di copertura terrazzo.

Agibilità

Non esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Levone non è stato rinvenuto detto certificato

Quesito 6.2

Regolarità edilizia

In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato atti autorizzativi, e non hanno espresso pareri ostativi. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

Raffronto

In particolare - per ciò che riguarda l'edificio principale - in considerazione che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967) - non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità.

Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (Cfr. Allegato 11) relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, si ritiene sostanzialmente che vi sia corrispondenza.



Detto ciò, a seguito degli accertamenti, emergono le seguenti difformità e discrepanze che ritengo utile segnalare:

- il locale cantina al piano terreno non è stato trasformato in salone - pertanto non potrà essere utilizzato ai fini abitabili;
- conseguentemente non è stata realizzata la porta di comunicazione con gli altri locali adiacenti;
- non è stata eseguita la compartimentazione della scala;
- al piano primo la finestra che si affacciano sul terrazzo coperto e da luce alle scale è in una diversa posizione.

Regolarizzazioni amministrative

A seguito di quanto su descritto tali difformità - a puro titolo prudenziale - visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

I relativi costi

Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi in sanatoria i costi ammontano approssimativamente a € 2.500,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Quesito 6.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E..

I relativi costi

Per quanto riguarda il rilascio dell'A.P.E. si possono ipotizzare, approssimativamente, pari a 200,00/250,00 € a cui vanno sommati gli oneri di Legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Quesito 3.2

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Quesito 7

Formazione dei lotti

Per la vendita dei beni oggetto di pignoramento si propone l'identificazione di **un unico lotto**.

Considerazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare.

Il settore residenziale

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. In particolare, viene confermata la tendenza degli ultimi anni con un leggero aumento dei volumi delle compravendite. Mentre sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite, in quanto la flessione degli stessi prosegue ancora oggi, seppur con una più limitata contrazione (Agenzia del Territorio - ABI). Negli ultimi due anni - 2,30%.

Procedimenti di stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Procedendo <<[...]al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,[...]>>.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi e un'elaborazione di fattori e informazioni che attengono a entità economiche differenti rispetto alle finalità della ricerca.

Criterio di stima adottato.

In considerazione della natura del bene pignorato, su descritta, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto urbano in cui sono ubicati e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione ho proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione del metodo diretto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, adottato come criterio di stima quel sintetico comparativo monoparametrico (confronto diretto), maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su un'indagine di mercato immobiliare, che riguarda i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o un'altra misura della consistenza). Esso si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima, per cui il procedimento di stima può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.



Stima.

In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore al bene pignorato considerare altresì, quanto segue:

- che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona B1/Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE, degli immobili simili variano da 490 a 730 €/mq per le abitazioni economiche in stato normale;
- che i valori unitari di mercato (vedi pubblicazioni di borsini immobiliari), per metro quadro correnti nella zona, degli immobili simili variano da 478 a 694 €/mq per le abitazioni economiche;
- che il campione di indagine per le abitazioni civili proposte sul mercato poste nelle immediate vicinanze - che si riferisce a ristrutturazioni eseguite tra gli anni '60 e '80 del secolo scorso (vetustà di circa 50 anni) - è il seguente:

Descrizione	Anno	Stato	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Destinazione
Bene Comparabile	1960	Abitabile	160 mq	50.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	1950	Ristrutturare	40 mq	14.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	1960	Ristrutturare	66 mq	15.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	1980	Abitabile	60 mq	18.000 €		Abitazione
Media comparata		TOTALI	326 mq	97.000 €	298 €	
Bene oggetto di stima	1994	Scarso non abitabile	158 mq			Abitazione

- che il campione di indagine per le abitazioni civili proposte sul mercato poste nelle immediate vicinanze - che si riferisce a ristrutturazioni recenti - è il seguente:

Descrizione	Anno	Stato	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Destinazione
Bene Comparabile		Ristrutturato recente	150mq	98.000 €		Abitazione
Bene Comparabile		Nuova costruzione	160 mq	120.000 €		Abitazione
Bene Comparabile		Ristrutturato recente	120 mq	65.000 €		Abitazione
Media comparata		TOTALI	430 mq	283.000 €	658 €	
Bene oggetto di stima	1994	Scarso non abitabile	158 mq			Abitazione

- che comparando i dati economici e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili che hanno formato i campioni di indagine sopra elencati con le porzioni immobiliari pignorate oggetto di stima, in relazione alle seguenti loro caratteristiche e condizioni, quali:

- il segmento di mercato, in cui si colloca l'edificio nel quale è ubicato il bene, che è di tipo economico;
- le rifiniture interne e dotazioni, le quali presentano uno stato conservativo molto scarso, notevoli situazioni di degrado e, pertanto necessitano di un intervento di manutenzione per ripristinarne la conveniente funzionalità ed efficienza;
- la necessità di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate;

attribuisco un **valore unitario superficiale di 220 €/mq** - all'unità immobiliare oggetto di valutazione e pignoramento in considerazione della necessità di ripristinarne la conveniente funzionalità ed efficienza - derivante dall'applicazione di opportuni coefficienti correttivi in ragione di un deprezzamento pari al 67 %.



Tabelle riepilogative dei conteggi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Levone (TO) - Via Della Libertà n. 148	158,40 mq	220,00 €/mq	€ 34.848,00	100,00%	€ 34.848,00
				Valore di stima:	€ 34.848,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia di vizi	10,00	%

Valore di stima a base d'asta valutato a corpo (arrotondato): € 31.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

- della porzione di fabbricato di civile abitazione, summenzionata e oggetto di stima, fa parte anche la corte posta a sera (ovest); **particella 966 (ex 80/b) la quale non risulta essere oggetto di pignoramento** (Cfr. DESCRIZIONE);
- non esiste corrispondenza catastale, la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi (Cfr. DATI CATASTALI);
- lo stato di conservazione è molto scarso (Cfr. STATO CONSERVATIVO);
- lo stato è libero e completamente abbandonato (Cfr. STATO DI OCCUPAZIONE);
- sussistono limitazioni di natura urbanistica (Cfr. NORMATIVA URBANISTICA);
- sussistono difformità edilizie di tipo non essenziale (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA).

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmette la stessa alle parti e ai debitori ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c., tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 15 dicembre 2022

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

