

# TRIBUNALE DI IVREA



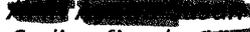
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2018 del R.G.E.

promossa da

  
Codice fiscale:   
Piazza 

contro

  
Codice fiscale:  | nato il  a   
  
Codice fiscale:  | nata il  a   
residenti in: 



Udienza: 13.09.2019 ore 9.15



## SOMMARIO

<b>Quadro riassuntivo della relazione peritale .....</b>	<b>3</b>
<b>Incarico .....</b>	<b>4</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>4</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>4</b>
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>4</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>11</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>13</b>
Lotto Unico.....	13
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2018 del R.G.E. ....</b>	<b>14</b>
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.876,70.....	14
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....</b>	<b>15</b>



## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota del 14/12/2018 Reg. gen. 51199 - Reg. part. 35593
---------------------------------	---

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà per la quota di 1
----------------	-----------------------------------

#### LOTTO Unico: Beni n. 1

1) Alloggio residenziale	10020 – Verrua Savoia (TO), Località Rivalta, 68
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 27, Part. 2380, Categoria A2, Cl.1, Cons. 10,5, Rendita € 704,96, Piano T-1
VALORE DI STIMA	€ 123.645,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 56.876,70

#### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>
Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>
Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conforme</b>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b>
Stato di occupazione: <b>libero</b>

#### NOTE DEL CTU

Non sussistono opere da eseguire con urgenza per motivi di sicurezza.
---



## INCARICO

All'udienza del 12/02/2019, il sottoscritto Arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2019 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 Verrua Savoia (TO) - localita' Rivalta, 68 (Coord. Geografiche: 45.157035, 8.122332)

## DESCRIZIONE

Casa indipendente, libero su tre lati a due piani ft con area esterna di pertinenza

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2019.

Custode delle chiavi:

dott. CASOLARI Vittorio, con studio in Corso M.d'Azeglio 30 - Torino; tel.+39 011 6699658.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) - localita' Rivalta, 68

## 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



da certificato anagrafico rilasciato dal comune di Torino [redacted] e [redacted] risulta che hanno contratto matrimonio il [redacted]

## CONFINI

l'immobile confina a nord ed ovest con mappale n. 506; a sud con mappali nn. 458 e 532; a est con mappali nn. 528 e 517; a nord est con strada comunale (viabilità di accesso località Rivalta)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,00 mq	223,00 mq	1,00	223,00 mq	2,70 m	T-1
Abitazione	62,00 mq	75,50 mq	0,20	15,10 mq	2,58 m	T
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq		I
cortile	33,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>247,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>247,29 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1997 al 04/05/2000	[redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 380 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 506,12
Dal 04/05/2000 al 07/09/2000	[redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 380 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 671,39
Dal 07/09/2000 al 02/07/2007	[redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 380 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 671,39
Dal 02/05/2007 al 06/03/2019	[redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 380 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 704,96



## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	380			A2	1	10,5	294 mq	704,96 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

in seguito a sopralluogo in data 28/06/2019 si conferma la corrispondenza tra il progetto depositato in comune, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione delle seguenti lievi difformità, riportati nell'allegata planimetria esplicativa:

- al piano terra il vano di comunicazione tra soggiorno e cucina è segnato in posizione errata;
- al piano secondo, nel vano "camera armadi", non si rileva la presenza della finestra rappresentata sul fronte nord, pertanto di fatto il locale è privo di aerazione;

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

l'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti esecutati

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo avvenuto in data 28/06/2019 risultava accessibile nella sua totalità, risultava finito internamente parzialmente ammobiliato, ma in stato di abbandono; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

L'immobile è indipendente; su terreno di proprietà grava la servitù di passaggio per accesso alle proprietà site ad ovest dello stesso

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo  
Dal 06/09/1966 al 01/02/1997

Proprietà  
[redacted] nato a  
[redacted] il [redacted]  
proprietario per 1/2  
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]  
[redacted]  
[redacted] nato a  
[redacted] il [redacted]  
proprietaria per 1/2  
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]

Atti  
compravendita  
immobiliare

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
PREVETE Eduardo	06/09/1966	166483	1471

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	15/09/1966	30847	23466

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chivasso	12/09/1966	2028	

Dal 01/02/1997 al 07/09/2000

Proprietà  
[redacted] nato a  
Torino il [redacted]  
proprietario per 750/1000  
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]  
[redacted]  
[redacted] nato a  
[redacted] il [redacted]  
proprietario per 250/1000  
Codice Fiscale/P.IVA: CLV  
[redacted]

dichiarazione  
di successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]			

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	24/03/1998	9558	7250

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chivasso	06/06/1997	46	845

Dal 07/09/2000 al 13/05/2019

Proprietà  
[redacted] nato in  
[redacted] il [redacted]  
proprietario per 1/2  
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]  
[redacted]  
[redacted] nata in  
[redacted] il [redacted]  
proprietario per 1/2  
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]

compravendita  
immobiliare

Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
PINI Renata	07/09/2000	64249	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	12/09/2000	33983	21308

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 risulta attualmente invariata.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della presente perizia è una cascina con area di pertinenza identificata al catasto terreni con particella n. 380 del Foglio 27, quale ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 426 (quattrocentoventisei); tale area è in parte delimitata da recinzione e parzialmente pavimentata (area esclusiva con accesso pedonale al fabbricato di proprietà), in parte adibita a strada, parzialmente asfaltata, di accesso alle altre case della borgata, in parte a verde (incolto).

Il fabbricato, sito in area collinare ed indipendente su tre lati con orientamento prevalente nord-sud, si eleva a due piani fuori terra e risulta composto al piano terra da ingresso-soggiorno con vano scale di collegamento al piano primo, cucina, taverna, disimpegno su cui si affacciano camera, bagno e ripostiglio; al piano primo sono presenti tre camere, un bagno, una camera armadi ed un locale di sgombero ricavato da ex terrazza coperta. Al piano terra è presente un lastricato delimitato da parapetto e parzialmente coperto da struttura in legno e plexiglass (legnaia) a cui si accede, dall'interno, dal ripostiglio al piano terra.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solai a volta sia al piano terra che primo per la porzione più antica; solaio piano e nudo tetto per le porzioni che sono state oggetto di modifica con le ultime opere di ristrutturazione eseguite all'inizio degli anni 2000; il tetto ha struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

L'immobile è dotato di agibilità, come attestato da certificato rilasciato dal Comune, ma versa in prolungato stato di abbandono. La parte abitabile al piano terreno e primo presenta murature tinteggiate (in parte scrostate a causa di umidità di risalita e probabili infiltrazioni dal tetto) con pavimenti piastrellati in gres ceramico al piano terra e graniglia al piano primo. I bagni hanno pavimento e rivestimento in gres ceramico, con sanitari bianchi del tipo a terra, vasca e/o doccia. La scala interna è in muratura con scalini in pietra. Il locale sgombero al piano primo rivestito internamente in cartongesso non è tinteggiato e presenta segni di umidità/infiltrazioni d'acqua, sul lato nord. Un balcone caratterizza il prospetto sud del fabbricato: ha struttura in cemento con ringhiera in ferro tinteggiata, ad elementi semplici e diritti. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e/o doppio, alcuni dotati di persiane esterne, e ferro (ripostiglio piano terra, fronte est).

Le porte interne sono in legno tamburato laccate cieche e/o con vetro. Gli impianti sono sottotraccia e certificati;

l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano tipo Sylber Quadra 24ieFF TS (allacciamento alla rete presente sul fronte nord) e terminali in ghisa presenti però solo in alcuni locali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso avvenuto in data 28/06/2019, alla presenza del custode nominato, l'immobile risultava libero.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 20/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Carmagnola il 12/09/2000  
Reg. gen. 33984 - Reg. part. 6977  
Importo: € 113.620,52  
A favore di Banca Cassa di Risparmio di Torino SpA  
Contro [REDACTED], [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 56.810,26
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Santhià il 22/05/2006  
Reg. gen. 25978 - Reg. part. 6090  
Importo: € 60.000,00  
A favore di UNICREDIT SpA  
Contro [REDACTED], [REDACTED]  
Capitale: € 30.000,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ivrea il 14/12/2018  
Reg. gen. 51199 - Reg. part. 35593  
A favore di UNICREDIT SpA  
Contro [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, risulta di complessivi € 294,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è data dalla somma del Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo fisso €200,00) e della tassa ipotecaria ed imposta di bollo pari a €94,00. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di complessivi €35,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

Dalla visura ipotecaria, elenco formalità effettuata in data 13/05/2019, avente per soggetto l'immobile oggetto di pignoramento, non sono risultate altre annotazioni o formalità

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Alla luce del PRG vigente il fabbricato oggetto di perizia ricade in area normativa E – zona per usi agricoli - normata dall'art. 17 delle NTA;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Si riportano di seguito le pratiche che hanno definito l'attuale stato dell'immobile:

- ✓ DIA n.39/2005 del 23/06/2005 prot. 2959 per ristrutturazione parziale di fabbricato esistente;
- ✓ DIA n.60/2006 del 04/08/2006 prot. 2959 variante in corso d'opera a pratica precedente;
- ✓ certificato di agibilità n. 7/2007 del 01/10/2007

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Il progetto depositato è conforme alla situazione dichiarata al catasto ed allegata al certificato di agibilità rilasciato. La situazione attuale risulta conforme per destinazioni d'uso e divisione degli ambienti, ma difforme per assenza di un'apertura indicata sul fronte nord e diversa posizione del vano di comunicazione tra soggiorno e cucina.

## 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 Verrua Savoia (TO) - località Rivalta, 68

edificio libero su tre lati a due piani ft con area esterna di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 380, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 123.645,00

Per giungere al valore commerciale del bene pignorato si è tenuto conto del valore catastale e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tali analisi hanno portato a determinare un valore medio di 500,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Verrua Savoia (TO) - località Rivalta, 68	247,29 mq	500,00 €/mq	€ 123.645,00	100,00%	€ 123.645,00
				Valore di stima:	€ 123.645,00

Valore di stima: € 123.645,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	24,00	%
variazione mercato	20,00	%
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 56.876,70**

Note:

Si ritiene che il valore di stima così determinato non sia applicabile all'immobile visto lo stato manutentivo in atto e la mancanza dell'impianto di riscaldamento in alcuni locali; si ritiene che questo equivalga, sulla base del valore determinato, un'incidenza del 24,00%.



Verificate le quotazioni degli immobili attualmente in vendita nel Comune di riferimento si ritiene di dover applicare una riduzione del valore determinato del 20,00%.

Si applica un abbattimento forfetario del 10,00% rispetto al valore venale reale del bene, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

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.

Chiaverano, li 20/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Brunello Silvia Maria

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - certificato agibilità (Aggiornamento al 01/10/2007)
- ✓ Foto - documentazione stato dei luoghi (Aggiornamento al 28/06/2019)
- ✓ Estratti di mappa - PRGC
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria unità abitativa (Aggiornamento al 06/03/2019)
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica immobile
- ✓ Atto di provenienza - verifica provenienza ventennale
- ✓ Altri allegati - tavola grafica con verifica difformità rilevate (Aggiornamento al 28/06/2019)
- ✓ Altri allegati - elenco formalità
- ✓ Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 15/04/2019)
- ✓ Altri allegati - certificato residenza esecutati (Aggiornamento al 13/06/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) - località Rivalta, 68, edificio libero su tre lati a due piani ft con area esterna di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 380, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Alla luce del PRG vigente il fabbricato oggetto di perizia ricade in area normativa E – zona per usi agricoli - normata dall'art. 17 delle NTA;



**Prezzo base d'asta: € 56.876,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 300/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.876,70**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**Bene N° 1 - Fabbricato civile**

**Ubicazione:** Verrua Savoia (TO) - località Rivalta, 68

**Diritto reale:** Proprietà **Quota** 1/1

**Tipologia immobile:** Fabbricato civile **Superficie** 247,29 mq  
Identificato al catasto Fabbricati -  
Fig. 27, Part. 380, Categoria A2

**Stato conservativo:** L'immobile oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo avvenuto in data 28/06/2019 risultava accessibile nella sua totalità, risultava finito internamente parzialmente ammobiliato, ma in stato di abbandono; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**Descrizione:** edificio libero su tre lati a due piani ft con area esterna di pertinenza

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Libero

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

14 di 15



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ivrea il 14/12/2018  
Reg. gen. 51199 - Reg. part. 35593  
A favore di UNICREDIT SpA  
Contro 



