

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO	Lotto Unico	€. 85.299,00
VALORE BASE D'ASTA	Lotto Unico	€. 70.000,00

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta	SI
Comproprietari non esegutati	Non sussistono
Documentazione ex art.567 cpc	Conforme
Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri	Non Sussistono
Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni	SI
Stato di occupazione	Libero

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
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
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

INCARICO

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Demetrio Cosola n.26, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione al piano primo di fabbricato sito in Chivasso in via Demetrio Cosola 26 così composto: al piano primo, tre camere di cui una tramezzata, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone su corte comune; al piano terreno locale ad uso cantina.

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** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Demetrio Cosola n.26, 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)

Entrambe i soggetti esecutati risultano di stato libero.

CONFINI

L'abitazione confina con via Cosola, il mappale 1230, distacco dalla Gora di San Marco tramite striscia di terreno, cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera 1	14,45 mq	21,94 mq	1	21,94 mq	3,00 m	Primo
Soggiorno	14,62 mq	20,59 mq	1	20,59 mq	3,00 m	Primo
Cucina	16,18 mq	22,49 mq	1	22,49 mq	3,00 m	Primo
Bagno	7,03 mq	8,72 mq	1	8,72 mq	3,00 m	Primo
Disimpegno	3,39 mq	4,94 mq	1	4,94 mq	3,00 m	Primo
Camera 2	10,41 mq	12,41 mq	1	12,41 mq	3,00 m	Primo
Retro	9,55 mq	12,02 mq	1	12,02 mq	3,00 m	Primo
Disimpegno	7,91 mq	9,75 mq	1	9,75 mq	3,00 m	Primo
Balcone	16,08 mq	16,08 mq	0,25	4,02 mq	0,00 m	Primo
Cantina	14,39 mq	21,98 mq	0,20	4,40 mq	3,10 m	Terreno
Vano Scale	10,28 mq	10,28 mq	0,20	2,06 mq	0,00 m	Terreno e Primo
Cortile Comune	43,82 mq	43,82 mq	0,18	7,89 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				131,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno comune ed il vano scale sono stati ripartiti proporzionalmente in funzione della superficie dell'immobile oggetto di esecuzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1988 al 31/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 305, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,76 Piano T-1 Graffato 291 sub 8

Dal 31/10/1994 al 18/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 291, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 297,48 Piano T-1 Graffato 305 sub 4
Dal 18/01/1999 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 291, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 297,48 Piano T-1 Graffato 305 sub 4
Dal 24/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 1249, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 297,48 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 1249, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 297,48 Piano T-1
Dal 28/02/2017 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 1249, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 297,48 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a 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
	21	1249	2		A4	2	6	121 mq	297,48 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato in data 30/04/2024 si sono evidenziate delle difformità dalla planimetria catastale agli atti; nella fattispecie la camera denominata "Letto", che si affaccia sulla via pubblica, risulta divisa in due locali, di cui uno privo di illuminazione naturale posto sul lato ovest.

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 eseguiti in forza di atto di compravendita Rogito Notaio BIONDO Cesare del 28/02/2017 Rep. n.3715 Rac. n.3048

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere che l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, stante la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto.

PARTI COMUNI

All'U.I. oggetto di esecuzione fanno parte anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione.

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Chivasso (TO) in Via Demetrio Cosola n.26, elevato a due piani fuori terra oltre il sottotetto, con ingresso pedonale e carraio dalla via pubblica che immette in un'area esterna adibita a cortile comune. L'immobile è così suddiviso: al piano primo (secondo fuori terra) con ingresso dal vano scale comune, alloggio composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella a sud con affaccio sulla via pubblica, suddivisa in due locali, balcone sull'intera facciata est; al piano terra, con ingresso dal vano scale comune, locale ad uso cantina. L'abitazione si presenta in precario stato di manutenzione, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, sia nel locale cucina che nella camera a sud come evidenzia la documentazione fotografica. I pavimenti sono in gres ceramico in tutto l'appartamento e, nel bagno, è in pessime condizioni; le pareti ed i soffitti a volta sono tinteggiati ad esclusione del bagno che ha pareti piastrellate, e nella camera a nord che ha le pareti perlineate. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico dotato di radiatori in alluminio; I serramenti interni sono in legno tamburato colore naturale con vetro, ed i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro con gelosie. Il balcone di proprietà è pavimentato in gres ceramico con ringhiera in ferro brunito. Si evidenzia che sul balcone di proprietà passa, esternamente, una canna fumaria (si presume di stufa a pellet) dell'abitazione sottostante. Il locale cantina al piano terreno è un locale con vecchia pavimentazione, con pareti intonacate e finestra sul lato nord.

Da evidenziare le problematiche riguardanti il tetto comune che presenta problemi di infiltrazione e nella parte verso la via pubblica sembrerebbe avere avuto qualche cedimento. L'accesso al sottotetto comune risulta impossibile stante la precarietà della scala in legno di accesso e la quantità di escrementi di piccione presenti peraltro anche sul balcone di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1999 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. FORNI Antonio	18/01/1999	45385	14813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/11/1999	3014	2176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2017 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cesare BIONDO	28/02/2017	3715	3048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/03/2017	12974	8609
		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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



7 di 12

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 21/07/2009

Ivrea, 22/07/2024

Professionista con delegata custodia e vendita Dott.ssa Lucia

Zerpa

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Torino 2 il 30/03/2017
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 2235
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: BIONDO Cesare
Data: 28/02/2017
N° repertorio: 3716
N° raccolta: 3049

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 11/03/2024
Reg. gen. 10159 - Reg. part. 7675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali Esistenti" Normato dall'art. 36 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.

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Chivasso in data 13/05/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione Edilizia Prot. 9/84 del 12/03/1984 per "Lavori di Riattamento e Ripristino Fabbricato del Residenza"; Autorizzazione Edilizia per rifacimento tetto Prot. 488/84 del 27/12/1984.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: la realizzazione di una tramezzatura nella camera a sud che si affaccia sulla via Cosola, creando due vani di cui uno, quello a sinistra, privo di illuminazione diretta, e l'altro dotato di porta finestra con superficie inferiore alla minima consentita per una camera singola. La difformità può essere sanata con CILA ai sensi del comma 5 dell'art.6-bis del DPR 380/2001 che recita: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

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** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Demetrio Cosola n.26, piano T-1
Abitazione al piano primo di fabbricato sito in Chivasso in via Demetrio Cosola 26 così composto: al piano primo, tre camere di cui una tramezzata, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone su corte comune; al piano terreno locale ad uso cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1249, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.299,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - Via Demetrio Cosola n.26, piano T-1	131,23 mq	650,00 €/mq	€ 85.299,50	100,00%	€ 85.299,50
Valore di stima:					€ 85.299,50

Valore di stima: € 85.299,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa il 10% sul valore dell'immobile	8530,00	€
Stato d'uso e di manutenzione abbattimento di circa il 5% sul valore dell'immobile	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e Catastale	2700,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

A seguito di sopralluogo del sottoscritto in data 30/04/2024 sono emerse le seguenti difformità interne rispetto alla planimetria catastale agli atti; la presenza di una tramezzatura nella camera a sud sulla via pubblica.

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, una quota forfetaria del 10% c.ca sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, una quota forfetaria del 5% c.ca percentuale relativa allo stato di manutenzione dell'immobile ottenendo così un valore finale di STIMA pari a €. 70.069,50 che si arrotonda a €. 70.000,00.

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.

Banchette, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10 di 12

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Professionista con delega alla custodia e vendita Dott.ssa Lucia
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01 Estratti di mappa
- ✓ 02 Visure e schede catastali
- ✓ 03 Planimetrie catastali
- ✓ 04 Foto
- ✓ 05 Altri allegati - Normativa PRGC
- ✓ 06 Altri allegati - Autorizzazioni Edilizie
- ✓ 07 Altri allegati - Rilievo Stato di Fatto
- ✓ 08 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ 09 Altri allegati - Certificati Comunali
- ✓ 10 Atto di provenienza
- ✓ 11 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ 12 Altri allegati - Prova avvenuta consegna alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Demetrio Cosola n.26, piano T-1
Abitazione al piano primo di fabbricato sito in Chivasso in via Demetrio Cosola 26 così composto: al piano primo, tre camere di cui una tramezzata, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone su corte comune; al piano terreno locale ad uso cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1249, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali Esistenti" Normato dall'art. 36 delle Nta.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

