

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MA SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI



Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 16/02/2024 ore 12.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel **Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 189/2023**

PROMOSSA DA

XXXXXX XXXXXXXX

Con sede in xxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxx
e per essa, quale mandataria

XXXXXXXXXXXX

Con sede sociale in XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL SIGNOR

XXXXX XXXXXXX

Nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxx di stato libero;

Residente nel Comune di xxxxxxx (xx), xxxxxxxx;

CONTRO LA SIGNORA

XXXXXX XXXXXX

Nata a xxxxx (xxxxx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxx, di stato libero;

Residente nel Comune di xxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Debitori Esecutati)



SOMMARIO

Quadro Riassuntivo della Relazione Peritale	3
Sintesi Accertamenti	5
Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	11
Precisazioni	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.360,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 21/09/2023 AI N.RI R.G. N. 38540 - R.P. N. 29403 (CFR. ALLEGATO 22);

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 21/04/2006 AI N.RI R.G. N. 20894 - R.P. N. 4821 (CFR. ALLEGATO 21);

Quota colpita:

Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.

Indirizzo dei beni oggetto di perizia:

Comune di VOLPIANO (TO)
Via Lombardore n. 63

Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

1) All'N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 1335, Sub. 4
(ex Sub. 1, 2 e 3)
(Cfr. allegato 2) (Categoria F/2, Via Lombardore n. 63, piano T-1-2);

UNITA IMMOBILIARI SOPPRESSE

All'N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 1335, Sub. 1
(Cfr. allegato 3)

All'N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 1335, Sub. 2
(Cfr. allegato 4)

All'N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 1335, Sub. 3
(Cfr. allegato 5)

<p>VALORE DI MERCATO ATTUALE:</p>	<p><u>LOTTO UNICO - così composto:</u></p> <p>Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, posto nel Comune di Volpiano (TO) in Via Lombardore n. 63, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano Terreno (1° f.t.): due camere, poste alle seguenti coerenze di fienile, corte su due lati, salvo altri; - tettoia aperta, alle coerenze: corte su tre lati, salvo altri; - al piano Primo (secondo fuori terra): due camere e tettoia, alle coerenze di: fienile, corte, Via Lombardore, salvo altri. <p style="text-align: right;"><u>Euro 129.291,00=</u></p>
<p>PREZZO BASE D'ASTA</p>	<p style="text-align: right;"><u>Euro 116.360,00=</u></p>



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano libere e, prive di occupanti al suo interno, in totale stato di abbandono.</i>

NOTE DEL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto XXXXXX. XXXXXX, con studio in xxxxx - xxxxxxxx - xxxxxxxx xxxxxx (xx), email-PEC: xxxxxxxxxxxxxxxx, Tel. xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. XXXXX e, iscritto all'Albo degli Esperti e dei CTU del Tribunale di Ivrea, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, ubicato nel Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1-2, compresa una tettoia aperta nel cortile.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, posto nel Comune di Volpiano (TO) in Via Lombardore n. 63, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, così composto:

- al piano Terreno (1° f.t.): due camere, poste alle seguenti coerenze di fienile, corte su due lati, salvo altri;
- tettoia aperta, alle coerenze: corte su tre lati, salvo altri;
- al piano Primo (secondo fuori terra): due camere e tettoia, alle coerenze di: fienile, corte, Via Lombardore, salvo altri.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/12/2023.

Custode delle chiavi: Dr. xxxxxxxxxxxxxxxx.

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 UNICO è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - un fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, ubicato nel Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1-2, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, oltre ad una tettoia aperta a piano terreno.



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:

- XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2)
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx, di stato libero, residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx (xx), Via xxxxxx;
- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/2)
nata a xxxxx (xxx) il xxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxx, di stato libero, residente nel Comune di xxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxx;

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

- XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2);
- XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2);



CONFINI

Fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, posto nel Comune di Volpiano (TO) in Via Lombardore n. 63, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, così composto:

- al piano Terreno (1° f.t.): due camere, poste alle seguenti coerenze di fienile, corte su due lati, salvo altri;
- tettoia aperta, alle coerenze: corte su tre lati, salvo altri;
- al piano Primo (secondo fuori terra): due camere e tettoia, alle coerenze di: fienile, corte, Via Lombardore, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. del Comune di VOLPIANO (TO) al Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 4 (ex Sub. 1-2-3) (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- per fusione del 23/10/2012, Pratica n. TO017329 in atti dal 23/10/2012 Fusione (n. 66321.1/2012), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 4, Cat. F/2, consistenza 0 mq., Via Lombardore n. 63, piano T-1-2; intestati catastali: xxxxxx xxxxxxxx (nata in xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxx, proprietà per 1/2); xxxxxx xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxx, proprietà per 1/2);

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare (attualmente soppressa), censita all'N.C.E.U. del Comune di VOLPIANO (TO) al Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 1 (Cfr. allegato 3) risultava come segue:

- per costituzione del 03/04/2006, Pratica n. TO0145066 in atti dal 03/04/2006 Costituzione (n. 2849.1/2006), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 1, Bene comune non censibile, Partita speciale A, Via Lombardore n. 63, piano T;

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare (attualmente soppressa), censita all'N.C.E.U. del Comune di VOLPIANO (TO) al Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 2 (Cfr. allegato 4) risultava come segue:

- per costituzione del 03/04/2006, Pratica n. TO0145066 in atti dal 03/04/2006 Costituzione (n. 2849.1/2006) l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Rendita Euro 272,69, Via Lombardore n. 63, piano T-1-2;

- per variazione nel classamento del 03/04/2007, Pratica n. TO0342436 in atti dal 03/04/2007, Variazione di Classamento (n. 31108.1/2007) l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 14, P.Illa 1335, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Rendita Euro 272,69, Via Lombardore n. 63, piano T-1-2;

STUDIO TECNICO PERITALE

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare (attualmente soppressa), censita all'N.C.E.U. del Comune di VOLPIANO (TO) al Fg. 14, P.IIa 1335, Sub. 3 (Cfr. allegato 5) risultava come segue:

- per costituzione del 03/04/2006, Pratica n. TO0145066 in atti dal 03/04/2006 Costituzione (n. 2849.1/2006) l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 14, P.IIa 1335, Sub. 3, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 76 mq., Rendita Euro 117,75, Via Lombardore n. 63, piano T;



STUDIO TECNICO PERITALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) - (Cfr. Allegati 2, 3, 4 e 5)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
(UNITA' ATTUALE)	14	1335	4		F/2 (unità collabente)					T-1-2	
UNITA' SOPPRESSA	14	1335	1		B.C.N.C.						
UNITA' SOPPRESSA	14	1335	2		A/4	2	6 vani		€ 272,69		
UNITA' SOPPRESSA	14	1335	3		C/7	U	76 mq.				

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Da verifiche effettuate dallo scrivente, sull'unità immobiliare oggetto perizia, è stata stipulata una Convenzione Edilizia (relativa a richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sull'area denominata "RRU - A1 1b"), in data del 19/12/2022 a rogito notaio Dr. Enrico MASELLI (Cfr. allegato19), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 11/01/2023 ai n.ri 1083/813 (Cfr. allegato 20), tra il Comune di Volpiano e, i Signori xxxxx xxxxx, xxxxx xxxxx, xxxxxxx xxxxxx, xxxxx xxxxx, da cui si è presa copia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, la casa di vecchissima costruzione oggetto di perizia, in totale stato di abbandono, appare nel complesso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da ristrutturare completamente, così da come era previsto nell'ultimo Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C. N.1/2023), Pratica Edilizia n. 4 P.C.C./2019 (Cfr. allegato 28).



PARTI COMUNI

Nell'ultimo atto di compravendita a rogito notaio Dr.ssa Ines RAGOZZINO del 14/04/2006 (Cfr. allegato 15) si evince che è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile quali per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi tali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è stata fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti ai locali compravenduti, con la più ampia garanzia per il caso di evizione, nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, che la parte venditrice dichiara, altresì, liberi da pesi, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, diritti, privilegi, pretese e prelazioni di terzi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, oltre a tettoia aperta, posto nel Comune di VOLPIANO (TO), Via Lombardore n. 63, distinto in mappa al Fg. 14, P.lla 1335, Ente Urbano (Cfr. allegato 9) e, censito all'N.C.E.U. al Fg. 14, P.lla 1335, Sub. 4, Categoria F/2 (unità collabente, priva di rendita catastale) (Cfr. allegato 2).

Il fabbricato di vecchissima costruzione è in stato di abbandono e disabitato, completamente da ristrutturare, posto nel Comune di Volpiano (TO) in Via Lombardore n. 63, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, così composto:

- al piano Terreno (1° f.t.): due camere, poste alle seguenti coerenze di fienile, corte su due lati, salvo altri;
- tettoia aperta, alle coerenze: corte su tre lati, salvo altri;
- al piano Primo (secondo fuori terra): due camere e tettoia, alle coerenze di: fienile, corte, Via Lombardore, salvo altri.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, visto che, il fabbricato è in totale stato di abbandono, vi sono numerose infiltrazioni d'acqua proveniente dal tetto, come meglio visibile dal rilievo fotografico, non vi sono impianti funzionanti e, non sono più a norma; da come meglio riscontrabile dal rilievo fotografico, si evince che, non vi sono le porte ai serramenti esterni; all'interno del fabbricato si sono rilevati numerosi sacchi d'immondizia, vi sono numerosi oggetti lasciati all'interno dell'unità immobiliare e, anche sotto la tettoia aperta.

Da quanto è emerso dal P.C.C. allegato in copia, si evince che, l'unità immobiliare oggetto di perizia, attualmente censito all'N.C.E.U. al Fg. 14, P.lla 1335, Sub. 4 (Categoria F/2, unità collabente, priva di rendita catastale), l'edificio è oggetto di intervento di ristrutturazione totale e nell'ampliamento mediante chiusura di tettoia aperta e grossatura di manica della stessa, dove veniva prevista la risistemazione del giardino.



STATO DI OCCUPAZIONE

Da verifiche effettuate l'immobile oggetto di perizia risultava essere libero e privo di occupanti, in totale stato di abbandono e, si è dovuto effettuare il relativo accesso forzoso, con il relativo custode.



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 14 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 21/09/2023 ai numeri Rg. n. 38540, Rp. n. 29403 (Cfr. allegato 22):

Con Atto di Compravendita del 14 aprile 2006 a rogito Notaio Dr.ssa Ines RAGOZZINO, Repertorio n. 2.834, Raccolta n. 398, registrato a Torino IV il 20/04/2006 n. 2116, serie 1T (Cfr. allegato 15), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 21/04/2006 ai numeri Rg. n. 20893, Rp. n. 13112 (Cfr. allegato 16), con il quale la Sig.ra "xxxxxxx xxxxx" (nata a xxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxx, di stato civile libero), relativamente per la quota di comproprietà pari ad 11/27 (undici ventisettesimi), il Sig. "xxxxxx xxxxxx" (nato a XXXXXX (xx) il XXXXXXXX, Codice Fiscale: xxxxxxxxx, di stato civile libero), relativamente per la quota di comproprietà di 8/27 (otto ventisettesimi) e, il Sig. "xxxxx xxxxxx" (nato a XXXXXXXX (x) il XXXXXXXX, Codice Fiscale: xxxxxxxx, di stato civile libero), relativamente per la quota di comproprietà di 8/27 (otto ventisettesimi) e, così congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano agli odierni debitori esecutati, a favore del Sig. "xxxxx xxxxx" (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxx, di stato civile libero) e, a favore della Sig.ra "xxxxx xxxxxx" (nata a xxxx (xxxx) il xxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxx) che, accettavano ed acquistavano in ragione di 1/2 (un mezzo) pro indiviso ciascuno, e congiuntamente per l'intero, sulle seguenti unità immobiliari, site nel Comune di Volpiano (TO), Via Lombardore n. 63 e, precisamente: un fabbricato di vecchissima costruzione, avente sviluppo su due piani con annessa piccola corte, oltre a tettoia aperta, censiti all'N.C.E.U. al Fg. 14, P.lla 1335 Sub. 2 e Sub. 3; è altresì compreso nella compravendita il Bene non censibile (corte), comune ai sub. 2 e sub. 3 oggetto di perizia, individuato al Catasto Fabbricati di Volpiano al Foglio 14, Particella 1335, Sub. 1 (Cfr. allegato 3).

STUDIO TECNICO PERITALE

Il primo atto anteriore al ventennio rispetto alla data del pignoramento immobiliare (avvenuto in data 21/09/2023 ai n.ri 38540/29403, Cfr. allegato 22), è rappresentato dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio Dr. Giulio BURRONE del 17 luglio 2003, Rep. n. 10521, Racc. n. 2883, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino in data del 30/07/2003 al n. 793 (Cfr. allegato 17) e, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2 in data del 01/08/2003, Rg. n. 37144, Rp. n. 25741 (Cfr. allegato 18), dove la Sig.ra "xxxxx xxxxxxxx" (nata a xxxxx (xx) il xxxxx) relativamente per la quota di 4/18 di proprietà, vendeva alla Sig.ra "xxxxx xxxxx" (nata a xxx (xx) il xxxxxxxx) relativamente per la quota di 2/27 di proprietà, a favore del Sig. "xxxxx xxxxxx" (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxx) relativamente per la quota di 2/27 di proprietà e, a favore del Sig. "xxxxxx xxxxxx" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxx), relativamente ad un appezzamento di terreno (distinto al C.T. al Fg. 14, P.lla 296) e, a un Fabbricato Rurale (distinto al C.T. al Fg. 14, P.lla 39 di 8 are e 39 ca), siti nel Comune di Volpiano (TO).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. TORINO 2 il 21/04/2006
Reg. gen. 20894 - Reg. part. 4821 (Cfr. allegato 21)
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di XXXXXX XXXXXX, con sede in xxxxxx (xx), C.F.: xxxxxxxxxxxxxx;
Contro XXX XXXXX (nato il xxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), XXXX XXXXXX
(nata il xxxx in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO Dr.ssa Ines RAGOZZINO
Data: 14/04/2006
N° repertorio: 2835
N° raccolta: 399



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO 2 il 21/09/2023
Reg. gen. 38540 - Reg. part. 29403 (Cfr. allegato 22)
Quota: 1/1
A favore di XXXXXX XXXXXX, con sede in xxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx;
Contro XXXX XXXXXX (nato il xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx), XXXX XXXXXX (nata il xxxxxx in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura



STUDIO TECNICO PERITALE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Per l'Ipoteca Volontaria, l'importo è pari ad Euro 35,00;
- Per il Pignoramento Immobiliare, l'importo è pari ad Euro 294,00.



STUDIO TECNICO PERITALE

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate dallo scrivente, sull'unità immobiliare oggetto perizia, è stata stipulata una Convenzione Edilizia (relativa a richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sull'area denominata "RRU - A1 1b"), in data del 19/12/2022 a rogito notaio Dr. Enrico MASELLI (Cfr. allegato19), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 11/01/2023 ai n.ri 1083/813 (Cfr. allegato 20), tra il Comune di Volpiano e, i Signori xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx, da cui si è presa copia.

Il fabbricato oggetto di perizia a destinazione residenziale, oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato per riordino mediante ristrutturazione ed ampliamento, ricade in zona classifica del P.R.G.C. in area normativa SV8 del PRGC vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.



Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano (TO), risultano essere state reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:



- Permesso di Costruire Convenzionato P.C.C. n. 1/2023 del 20/04/2023 (Cfr. allegato 28), Pratica Edilizia n. 4 P.C.C./2019, relativamente al riordino mediante ristrutturazione con ampliamento di fabbricato esistente a destinazione residenziale plurifamiliare a 2 piani fuori terra, Area RRU A1 1b - SV8, da cui si è presa copia, oltre a stralcio elaborati progettuali ad esso acclusi;

L'intervento di urbanizzazione consiste nella realizzazione di una nuova area a parcheggio con relativo impianto di raccolta acque bianche, una nuova area a verde e nella modifica del marciapiede esistente.



- Pratica 126/2007, Prot. n. 17497 del 13/08/07 (Cfr. allegato 29) relativamente al rigetto dell'iter di istanza del permesso di costruire convenzionato, da cui si è presa copia in stralcio degli elaborati progettuali ad esso acclusi;



STUDIO TECNICO PERITALE

- Pratica Edilizia n. 75/2006, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 30), Prot. 24325 del 16/11/2006, dove viene comunicato che la pratica veniva Respinta e veniva archiviata, non avendo presentata nessuna documentazione inerente l'istanza presentata in data dai richiedenti;

- DIA n. 117/2004, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 31), riguardante la ristrutturazione edilizia con ampliamento; con Prot. 18619 del 01/10/2004, veniva comunicato che la pratica veniva Archiviata, essendo decaduta in data del 03/05/2006.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Volpiano (TO), non è stato possibile visionare altre pratiche edilizie, così da come ci è stato riferito dal tecnico comunale.

Da quello che è stato potuto visionare dallo scrivente in loco, non vi sono rilevate al momento irregolarità edilizie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e, in pessime condizioni, completamente da ristrutturare, avente sviluppo su due piani, con annessa piccola corte, composto al piano Terreno (1° f.t.) da due camere e, da una tettoia aperta; al piano Primo (2° f.t.) da due camere e tettoia, ubicato nel Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1-2
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1335, Sub. 4 (ex Sub. 1, 2 e 3), Categoria F/2 (*unità collabente, priva di rendita catastale*);

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

Valore di stima del bene: € 116.360,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria;

in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

STUDIO TECNICO PERITALE

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:



- dalla banca dati dell'“OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI” (OMI), redatto a cura dell'Agazia del Territorio (Cfr. allegato 23), per il Comune di Volpiano (TO), per la zona quivi individuata come "Centrale", nel Primo Semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo “NORMALE”, variabili da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.050,00 al metro quadro;

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I., Finitura (mediocre) 0,90, Vetustà 0,65, Impianto di riscaldamento (autonomo) 1,05, Finitura (ordinaria) 1,00, formano un Coefficiente correttivo di 0,71.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato di vecchissima costruzione, (unità collabente, priva di rendita catastale) in Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1-2	130 mq.	€ 1.050,00 x 0,71	€ 96.915,00	100,00%	€ 96.915,00
Tettoia aperta posto nel cortile	76 mq.	€ 600,00 x 0,71	€ 32.376,00	100%	€ 32.376,00
				Valore di stima:	€ 129.291,00

Valore di stima: € 129.291,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%



Valore di stima € 129.291,00 - € 12.929,10=

Prezzo Base d'Asta pari ad Euro 116.361,90, arrotondato per difetto pari ad **Euro 116.360,00**



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.

Gassino Torinese, li 10/01/2024

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

Geom. Stefano CROVERI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1) RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ALLEGATO 2) VISURA STORICA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 14, P.LLA 1335, SUB. 4** (Categoria F/2) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 3) VISURA STORICA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. (SOPPRESSA) CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 14, P.LLA 1335, SUB. 1** (Corte, Verde e camminamenti, B.C.N.C. a Mapp. 1336, Sub. 1-2-3) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 4) VISURA STORICA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. (SOPPRESSA) CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 14, P.LLA 1335, SUB. 2** (Categoria A/4) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 5) VISURA STORICA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. (SOPPRESSA) CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 14, P.LLA 1335, SUB. 3** (Categoria C/7) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 6) VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL CATASTO TERRENI AL **FG. 14, P.LLA 1335** (Aree di enti urbani e promiscui) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 7) VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL CATASTO TERRENI (ATTUALMENTE SOPPRESSA) DISTINTA AL **FG. 14, P.LLA 39** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 8) VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL CATASTO TERRENI (ATTUALMENTE SOPPRESSA) DISTINTA AL **FG. 14, P.LLA 296** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 9) ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVO U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTA AL C.T. AL **FG. 14, P.LLA 1335** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 10) ELABORATO PLANIMETRICO RELATIVO ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTA AL C.T. AL **FG. 14, P.LLA 1335** (DEL 23/10/2012) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 11) ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI RELATIVAMENTE ALL'ELABORATO PLANIMETRICO RELATIVO ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTA AL C.T. AL **FG. 14, P.LLA 1335** (DEL 23/10/2012) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 12) ELABORATO PLANIMETRICO RELATIVO ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTA AL C.T. AL **FG. 14, P.LLA 1335** (DEL 03/04/2006) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 13) ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI RELATIVAMENTE ALL'ELABORATO PLANIMETRICO RELATIVO ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, DISTINTA AL C.T. AL **FG. 14, P.LLA 1335** (DEL 03/04/2006) IN COPIA;



STUDIO TECNICO PERITALE

- ✓ ALLEGATO 14) ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "xxxx xxxx" IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 15) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14 APRILE 2006 A ROGITO NOTAIO DR.SSA INES RAGOZZINO, REPERTORIO N. 2.834, RACCOLTA N. 398, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 16) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 21/04/2006 AI N.RI 20893/13112 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 17) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17 LUGLIO 2003 A ROGITO NOTAIO DR. SALVATORE BARBAGALLO, REPERTORIO N. 10521, RACCOLTA N. 2883, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 18) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01/08/2003 AI N.RI 37144/25741 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 19) ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 19 DICEMBRE 2022 A ROGITO NOTAIO DR. ENRICO MASELLI, REPERTORIO N. 1604, RACCOLTA N. 1293, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 20) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 11/01/2023 AI N.RI 1083/813 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 21) NOTA DI ISCRIZIONE DEL 21/04/2006 AI N.RI 20894/4821 IN COPIA (IPOTECA VOLONTARIA);
- ✓ ALLEGATO 22) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 21/09/2023 AI N.RI 38540/29403 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ ALLEGATO 23) QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) RELATIVE AL 1 SEMESTRE 2023 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 24) ESTRATTO DI P.R.G.C. IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 25) NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE, IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 26) CERTIFICATO DI RESIDENZA IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 27) CERTIFICATO DI RESIDENZA IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 28) P.C.C. n. 1/2023, Pratica Edilizia n. 4 P.C.C./2019 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 29) Pratica Edilizia n. 126/2007, Prot. 17497 del 13/08/2007 (Rigettata) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 30) Pratica Edilizia n. 75/06, Prot. 24325 del 16/11/2006 (Respinta) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 31) DIA n. 117/2004, (Archiviata) IN COPIA;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Trattasi di un fabbricato di vecchissima costruzione, in stato di abbandono e oggetto di ristrutturazione, avente sviluppo su due piani con annessa piccola corte, oltre a tettoia aperta al piano terreno, ubicato nel Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1-2
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 14, Part. 1335, Sub. 4**, (ex Sub. 1, 2 e 3) Categoria F/2 (unità collabenti, *priva* di *rendita* catastale);
L'unità immobiliare oggetto di perizia viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 116.360,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.360,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato di vecchissima costruzione			
Ubicazione:	In Comune di Volpiano (TO) - Via Lombardore n. 63, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di vecchissima costruzione, oltre a tettoia aperta a piano Terreno; Identificato al Catasto Fabbricati - <i>Fg. 14, Part. 1335, Sub. 4 (ex Sub. 1, 2 e 3)</i> , Categoria F/2 (unità collabente, priva di rendita catastale)	Superficie	-
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente con il relativo custode, dopo aver effettuato relativo accesso forzoso, si può riferire che, il fabbricato di vecchissima costruzione, oggetto di perizia appare nel complesso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e, risulta completamente da ristrutturare.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, avente sviluppo su due piani, con annessa piccolo corte, composto al piano Terreno (1° f.t.) da due camere, tettoia aperta; al piano Primo (2° f.t.) due camera e tettoia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In stato di abbandono privo di occupanti.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. TORINO 2 il 21/04/2006
Reg. gen. 20894 - Reg. part. 4821 (Cfr. allegato 21)
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di XXXX XXXXXXXX, con sede in xxxxx (xx), C.F.: xxxxxxxxxxxx;
Contro XXXXX XXXXX (nato il xxxxxxxx a xxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxx), XXXXX XXXXXX (nata il xxxxxx in xxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO Dr.ssa Ines RAGOZZINO
Data: 14/04/2006
N° repertorio: 2835
N° raccolta: 399

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO 2 il 21/09/2023
Reg. gen. 38540 - Reg. part. 29403 (Cfr. allegato 22)
Quota: 1/1
A favore di XXXXX XXXXXXXX, con sede in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx;
Contro XXXX XXXXX (nato il xxxxxxxx a xxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxx), XXXXX XXXXX (nata il xxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura