



TRIBUNALE DI IVREA  
 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2023 DEL R.G.E.IMM.



Trascrizione atto di pignoramento	Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
	IVREA	3 agosto 2023	6520	5456

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di <b>proprietà</b> per l'intero (1/1)			
Ubicazione	Valchiusa (TO) Sezione Trausella - via Galileo Galilei n. 1			
	<b>Lotto Unico</b>			
	Bene N° 1 - Fabbricato promiscuo ex rurale e abitativo da ristrutturare			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		3	846	

VALORI

Valore di mercato	€	88.859,50	Valore a base d'asta	€	71.000,00
-------------------	---	-----------	----------------------	---	-----------

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	<b>corrisponde</b>
		non corrisponde
		sussistono
	✓	<b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>
	✓	<b>corrisponde</b>
		non corrispondente
	✓	<b>sussiste</b>
		non sussiste
	✓	<b>sussistono vincoli di natura Urbanistica Edilizia</b> (Cfr. Normativa Urbanistica)
		non sussistono vincoli
	✓	<b>le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita</b>
		sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione	✓	<b>libero, in stato di abbandono, è stato necessario eseguire un accesso forzoso</b>

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Paragrafo	Descrizione
	<b>Lotto Unico</b>
DESCRIZIONE	L'edificio si presenta allo stato originale di costruzione (fine '800)
CONFINI	In loco, a causa dello stato di abbandono e della presenza di sterpaglie, i confini non sono chiaramente materializzati né è stato possibile eseguire alcuna loro verifica
PRECISAZIONI	Non è stato possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive nel terreno di pertinenza antistante l'edificio
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.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Conclusioni.....	17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

In data 30.08.2023, 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 01.09.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, mediante trattazione scritta.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato promiscuo ex rurale e abitativo, da ristrutturare, ubicato a Valchiusa, sez. Trausella (TO) - Via Galileo Galilei n.1

## DESCRIZIONE

Corpo di fabbricato elevantesi a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, con annesso ripostiglio, il tutto entrostante a cortile di pertinenza e distinto al C.T. come Foglio 3 numero 846 (ente urbano) di metri quadrati 242 (duecentoquarantadue). L'edificio formante un'unico corpo da terra a tetto, ha i piani collegati fra loro mediante rampe di scale esterne di pietra e di legno. Esso si presenta allo stato originale di costruzione (fine '800), salvo il piano primo che è stato riattato parzialmente, risulta privo di impianto di riscaldamento e dovrà essere oggetto di ristrutturazione. Il giardino di pertinenza, antistante, è pianeggiante e recintato per la maggior parte del suo perimetro.

L'edificio è così composto:

al piano terreno (primo fuori terra) da: disimpegno centrale, tre locali ex stalla, un locale ex cucina rurale, antistanti cortile e ripostiglio;

al piano primo (secondo fuori terra) da: loggia centrale a disimpegno, tre locali rivisitati, servizio igienico e balcone;

al piano secondo (sottotetto) da: loggia con annesso balcone, due solai a nudo tetto, un locale da ristrutturare con annesso balcone.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/10/2023. Con l'ausilio del Custode Giudiziario IVG di Torino, il quale ne detiene le chiavi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato promiscuo ex rurale e abitativo, da ristrutturare, ubicato a Valchiusa, sez. Trausella (TO) - Via Galileo Galilei n.1

## 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 dal Notaio Dott. Antonino FERRARA in Saronno, in data 7 agosto 2023 - e quelli effettivi.

## TITOLARITÀ

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

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



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### Quesito 2.1

Non si tratta di pignoramento di quota. L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero, in capo all'esecutato.

### Stato civile

Non è stato possibile accertare lo stato civile e il regime patrimoniale dell'esecutato in quanto irreperibile. E' stato necessario eseguire l'accesso forzoso per la visione del bene. Dalle informative presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Valchiusa l'esecutato risulta sconosciuto e non ha mai posto la sua residenza presso il bene pignorato. Nell'atto di provenienza (Cfr. Allegato 01) a rogito Notaio BELIGNI in Torino del 30.07.2021, l'esecutato dichiarava di essere di stato libero.

## CONFINI

### Quesito 1.1

Il tutto formante un sol corpo e posto alle coerenze (riferite all'attuale mappa catastale Cfr. Allegato 03): la strada comunale a due lati, le particelle nn. 743, 344 e 347 tutti del foglio 3. In loco, a causa dello stato di abbandono e della presenza di sterpaglie (Cfr. Allegato 02 Documentazione fotografica), i confini non sono chiaramente materializzati né è stato possibile eseguire alcuna loro verifica.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Stato Originario da ristrutturare (ex stalle)	86,00 mq	117,00 mq	0,30	35,10 mq	Terreno
Stato Riattato parzialmente (locali + bagno)	75,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	Primo
Loggia	11,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	Primo
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,35	1,05 mq	Primo
Stato Originario da ristrutturare (locale)	13,00 mq	19,00 mq	0,70	13,30 mq	Sottotetto
Stato Originario da ristrutturare (solai a nudo tetto)	56,00 mq	71,00 mq	0,50	35,50 mq	Sottotetto
Loggia	19,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	Sottotetto
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	Sottotetto
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>206,65 mq</b>	

### Quesito 1.1

La consistenza sopraccitata 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, del bene pignorato.  
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 pignorata, derivano dalle seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE (n. 7261.1/2011) del 16/06/2011 Pratica n. TO0479898 in atti dal 16/06/2011, con la quale viene costituita l'unità immobiliare f. 3 particella 846;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 202754.1/2011) del 14/07/2011 Pratica n. TO0529281 in atti dal 14/07/2011;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 39703.1/2012) del 16/06/2012 Pratica n. TO0324889 in atti dal 16/06/2012;
- variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 29/10/2019 LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2018 N.23 proveniente dal comune di Trausella L338; trasferito al comune di Valchiusa sezione Trausella M415E (n. 46/2019).

Gli attuali dati di cui al **Catasto Terreni**, relativi al terreno edificato sul quale è stato realizzato l'intero complesso immobiliare, derivano dalle seguenti variazioni:

- tipo mappale (n. 411742.1/2011) presentato il 07/05/2011 Pratica n. TO0411742 in atti dal 23/05/2011, con il quale viene costituito l'Ente Urbano f. 3 particella 846 della superficie di mq 242; esso comprende le particelle 348 - 349 - 350 - 351 sub. 1 e 2 - 352;
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 29/10/2019 LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2018 N.23 proveniente dal comune di Trausella L338; trasferito al comune di Valchiusa sezione Trausella M415E (n. 46/2019).

Il tutto come descritto in modo migliore nelle visure storiche allegate (Cfr. Allegati 04-06).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	846			A5	U	7,5 vani	282 mq	77,47 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

#### Quesito 1.2

**Esiste coerenza soggettiva** in quanto l'intestatario riportato nei registri catastali corrisponde a quello reale derivante dalle risultanze dei registri immobiliari.

**Esiste coerenza oggettiva** in quanto i sopracitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione (Cfr. Allegati 05 e 06).

**La planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto, risulta conforme.** Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le discrepanze riscontrate al piano terreno, rispetto allo stato dei luoghi, quali:

- la mancata indicazione di una finestra della facciata sud-ovest;
- di una porta interna di accesso al sottoscala attraverso il locale disimpegno;
- del camino e armadio a muro nel locale casera;

non sono tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa. Le altezze indicate sinteticamente per ogni singolo piano non rappresentano quelle reali meglio indicate in colore rosso. Le quali variano da locale a locale in base alla tipologia di solaio presente. Il tutto come rappresentato in modo migliore nell'elaborato grafico redatto sulla scorta delle rilevazioni eseguite in loco (Cfr. Planimetria 1A).

### PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persona fisica, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte del futuro 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'esecutato (Cfr. Allegato 01 - ART.6) - alla stretta osservanza ai seguenti atti:

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Sergio D'Arrigo in data 3 agosto 2005, repertorio numero 26315/2625, registrato ad Ivrea in data 5 agosto 2005 al numero 3178, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ivrea in data 8 agosto 2005 ai numeri 7021/5222;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Sergio D'Arrigo in data 21 luglio 2011, repertorio numero 37829/5859, registrato ad Ivrea in data 25 luglio 2011 al numero 3859 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ivrea in data 26 luglio 2011 ai numeri 5696/4195.

### STATO CONSERVATIVO

#### Quesito 5

Lo stato di conservazione è scarso. Derivante dall'abbandono in cui versa l'edificio oggetto di pignoramento (Cfr. Allegato 02 Documentazione fotografica). Esso si presenta allo stato originale di costruzione (fine '800), salvo il piano primo che è stato riattato parzialmente e, risulta privo di impianto di riscaldamento e dovrà essere oggetto di ristrutturazione 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.

## 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 "con tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze dell'unità immobiliare in contratto che è trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.", apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

### Quesito 3.4

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico). Come accertato dalle verifiche eseguite, dall'atto di provenienza risalente all'anno 2021 (Cfr. Allegato 01) 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 Valchiusa, sez. Trausella, città metropolitana di Torino, in Piemonte.

#### Caratteristiche locazionali

Valchiusa è un comune della città metropolitana di Torino, istituito il 1 gennaio 2019 dalla fusione dei comuni di Meugliano, Trausella e Vico Canavese. Esso si trova lungo le rive del torrente Chiusella, che dà il nome alla valle in cui è sito. Valchiusella. Esso dista 60 km dal capoluogo, Torino, e circa 20 km da Ivrea e da Castellamonte. Ha un'economia basata sulle attività agricole e terziarie e un territorio con un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate, che vanno da un minimo di 415 a un massimo di 2.757 metri s.l.m.

#### Edificio, promiscuo, ad uso abitazione e ex rurale

È di tipo multipiano in linea contiguo ad altri fabbricati, composto di tre piani fuori terra. Realizzato con murature portanti miste in pietra e laterizio. Il tetto è inclinato di tipo a capanna con struttura di legno e manto di copertura di "lose". La sua composizione architettonica è semplice e le sue caratteristiche costruttive, così come i materiali impiegati, sono quelli tipici utilizzati nella costruzione degli edifici che compongono i nuclei rurali.

Lo stato di conservazione è scarso. Derivante dall'abbandono in cui versa (Cfr. Allegato 02 Documentazione fotografica). Esso si presenta allo stato originale di costruzione (fine '800), salvo il piano primo che è stato riattato parzialmente e, risulta privo di impianto di riscaldamento e dovrà essere oggetto di ristrutturazione per ripristinarne la conveniente funzionalità ed efficienza.

### Caratteristiche costruttive

copertura: a tetto, a due falde a capanna, con struttura di legno e manto di copertura in "lose";  
strutture in elevazione: murature portanti miste, di tipo a sacco, di pietrame e laterizio;  
orizzontamenti: solai di varie tipologie, a volta di tipo a botte di laterizio, di legno con travature a vista;  
struttura di accesso e collegamento: scale esterne site nel loggiato;  
finiture esterne: facciate sia al rustico, sia intonacate e tinteggiate;  
serramenti esterni: porte e finestre - non presenti in tutte le forometrie - di legno a doppio o singolo battente, munite di vetri semplici.

### Finiture interne

pareti e soffitti: al solo piano primo intonacati al civile e tinteggiati, negli altri piani semplicemente al rustico;  
pavimentazioni interne: al solo piano primo pavimentazione di vario genere, negli altri piani al rustico;  
serramenti interni: porte di legno;  
servizi igienici: munito di accessori di tipo medio;  
impianti tecnologici: non esiste impianto di riscaldamento, gli impianti presenti sono inutilizzabili e necessitano di revisioni e integrazioni;  
non è stato possibile accertare l'esistenza degli allacciamenti alle varie utenze, in particolare l'allacciamento alle reti di smaltimento e/o la presenza di impianti di trattamento; durante le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità.

### Esposizione e prospicienza

Fabbricato libero su tre lati e prospiciente su verde di pertinenza, attualmente incolto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Quesito 4.1

**Il bene pignorato è libero**, e si trova in stato di completo abbandono.

E' stato necessario effettuare un accesso forzoso - in data 19/10/2023 - con l'ausilio del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, che ne detiene la custodia delle chiavi.

### Quesito 4.2

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - in capo all'esecutato, non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere - locazione, comodato o altro - (Cfr. allegato 8). Dalle verifiche eseguite presso i servizi demografici del Comune di Valchiusa, sez. Trausella, l'esecutato risulta sconosciuto e mai ivi residente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		<b>ATTO DI DIVISIONE - ANTE-VENTENNIO e ULTRATRENTENNALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pierluigi CIGNETTI in IVREA	20/05/1992	76896	10046
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		IVREA	08/06/1992	4385	3563
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		IVREA	04/06/1992	1618v	-
		<b>ATTO MORTIS CAUSA - ANTE-VENTENNIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		IVREA	06/05/2002	4186	3527
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CHATILLON	08/03/2002	5	371
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA - INFRA-VENTENNIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio D'ARRIGO in IVREA	03/08/2005	26315	2625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		IVREA	08/08/2005	7021	5222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA - INFRA-VENTENNIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio D'ARRIGO in IVREA	21/07/2011	37829	5859
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		IVREA	26/07/2011	5696	4195
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>ATTO DI PROVENIENZA - COMPRAVENDITA - INFRA-VENTENNIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sandra BELIGNI in Torino	30/07/2021	50824	29940
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		IVREA	03/08/2021	6930	5770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### Quesito 2.3

Dall'analisi di detta cronistoria si è accertato che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la 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 dal Notaio Dott. Antonino FERRARA in Saronno, in data 7 agosto 2023 e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.

#### NOTA 1:

- non sussiste la trascrizione di alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED].

#### NOTA 2:

- alla [REDACTED] pervennero in parte per atto mortis causa (ultraquarantennale) della [REDACTED] (madre) deceduta il [REDACTED] (successione registrata a CHATILLON (AO) al n. 99 vol. 240); e in parte per atti mortis causa (ultratrentennali) in rappresentazione della premorta [REDACTED] (madre) dai fratelli di quest'ultima [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (successione registrata a CHATILLON (AO) ai nn. 92 vol. 275 e 52 vol. 277); [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (successione registrata a CHATILLON (AO) al n. 27 vol. 282).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a IVREA il 03/08/2021  
Reg. gen. 6931 - Reg. part. 685  
Quota: intero  
Importo: € 290.190,98  
A favore di [REDAZIONE]  
Contro [REDAZIONE]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.095,49  
Rogante: Notaio Sandra BELIGNI  
Data: 30/07/2021  
N° repertorio: 50825  
N° raccolta: 29941

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a IVREA il 03/08/2023  
Reg. gen. 6520 - Reg. part. 5456  
Quota: intero  
A favore di [REDAZIONE]  
Contro [REDAZIONE]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il tutto come da duplo di trascrizione versato in atti.

### 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 Valchiusa, sez. Trausella, e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegato 09), si evince che il bene oggetto di pignoramento è inserito in area caratterizzata dagli insediamenti storico-ambientali (R. S.). Le prescrizioni sono definite dall'art. 44 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - 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 del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati e singoli edifici, comprese le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario. Le zone RS del territorio comunale sono pianificate al loro interno sulla base dei tipi di intervento consentiti per ogni singola area e/o unità edilizia, ed indicati nelle tavole di piano in scala 1 1000. Gli interventi consentiti sono definiti all'art.13.1 delle N.T.A.

### Quesito 3.5

#### Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Tali limitazioni derivano dall'art. 44 delle N.T.A. summenzionato. In particolare la natura e le definizioni dei vari vincoli sono definiti all'art. 13. Mentre gli interventi consentiti sono definiti all'art.13.1 delle N.T.A..

Per quanto riguarda il carattere geomorfologico l'area è individuata in Classe IIIb2. Sono i settori interessati o potenzialmente coinvolgibili dall'evoluzione di dissesti gravitativi o torrentizi e/o ad elevata acclività e/o potenzialmente instabili.

### 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 Valchiusa (ex Trausella), relativamente al bene oggetto di pignoramento è stato riscontrato un solo titolo abilitativo relativo al giardino di pertinenza, null'altro è stato riscontrato, per ciò che concerne l'edificio. La sua costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita all'esecutato.

### Impianto originario

Trattasi di edificio risalente a fine '800. Come riscontrato dalla mappa catastale d'impianto dove viene raffigurato nell'attuale consistenza a seguito della levata eseguita nel 1895.



**Titolo autorizzativo**

- Autorizzazione edilizia, n. 7 (1984), priva di data di rilascio, per la posa di recinzione metallica.

**Agibilità**

Non esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico 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. 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**

Unico raffronto possibile tra lo stato dei luoghi e quello riportato negli elaborati grafici è quello con la planimetria catastale. Raffronto insignificante ai fini dell'accertamento della regolarità dell'edificio in quanto la planimetria è stata redatta di recente (2011) mentre il fabbricato risale alla fine dell'ottocento ('800).

Tuttavia a seguito di quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo si evince che l'impianto originario non è stato modificato. Non sono stati riscontrati ampliamenti o modifiche di sagoma, la quale coincide con quella rappresentata nella mappa di impianto catastale. Salvo per il basso fabbricato posto nel cortile antistante che è stato ampliato verso est (non è possibile risalire all'epoca di realizzazione, stante i materiali impiegati e di vecchia data). All'interno i locali sono rimasti allo stato originario dell'epoca di costruzione per quanto riguarda i piani terreno e secondo (sottotetto). Mentre il piano primo è stato riattato di recente con la realizzazione di un nuovo bagno (Cfr. Allegato 2 - Documentazione fotografica).

**Pertanto il bene è considerato regolare, salvo regolarizzare amministrativamente gli interventi summenzionati.**

**Regolarizzazioni amministrative**

Tali difformità su descritte, 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 necessari i costi ammontano approssimativamente a € 5.000,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico (Cfr. Paragrafo STIMA).



## 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 è stato riscontrato A.P.E. avente codice 2021 209693 0011 scaduto in data 31/12/2022. Ad oggi pertanto non è stato depositato alcun A.P.E. che sia in corso di validità.

**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 del bene 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 - Borsini immobiliari). Negli ultimi due anni - 2,30%. In particolare nel comune di Valchiusa l'andamento delle quotazioni ha subito una diminuzione maggiore al 5%.

**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.

### Critério di stima adottato

In considerazione della natura del bene pignorato, su descritta, delle sue 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 E1/Suburbana/TRAUSELLA, degli immobili simili variano da 340 a 510 €/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 300 a 428 €/mq per le abitazioni economiche di seconda fascia;
- che il campione di indagine per le abitazioni ex rurali da ristrutturare proposte sul mercato poste nelle immediate vicinanze - che si riferisce a edifici da terra a tetto di piani 3 f.t. - è il seguente:

Descrizione	Anno	Impianto Riscaldamento	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Zona
Bene Comparabile da ristrutturare	Primi '900	Stufa a legna	75 mq	36.000 €	480 €	Valchiusa - Trausella
Bene Comparabile da ristrutturare	Primi '900	Assente	204 mq	97.000 €	475 €	Valchiusa - Trausella
Bene Comparabile da ristrutturare	Primi '900	Stufa a legna	122 mq	65.000 €	532 €	Valchiusa - Vico/Drusacco
Bene Comparabile da ristrutturare	Primi '900	Stufa a legna	127 mq	42.000 €	475 €	Valchiusa - Meugliano
Bene Comparabile da ristrutturare	Primi '900	Stufa a legna	135 mq	45.000 €	532 €	Valchiusa - Meugliano
Media comparata		TOTALI	663 mq	285.000 €	430 €	
Bene oggetto di stima da ristrutturare	Fine '800	Assente	207 mq			Valchiusa - Trausella

- 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 ex rurale da ristrutturare;
  - le rifiniture interne, le quali presentano uno stato conservativo scarso visto lo stato di abbandono e, le scarse dotazioni (privo di impianto termico), non accertato l'allacciamento ai pubblici servizi conforme alla normativa vigente, pertanto necessitano di intervento di manutenzione per ripristinarne la necessaria funzionalità ed efficienza;

- la necessità di regolarizzare gli interventi riscontrati e realizzati in assenza di atti autorizzativi;  
**attribuisco un valore unitario superficiale di 430 €/mq** - al bene oggetto di valutazione e pignoramento in considerazione della necessità di ripristinarne la necessaria nonché conveniente funzionalità ed efficienza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trausella (TO) - Via Galileo Galilei n.1	206,65 mq	430,00 €/mq	€ 88.859,50	100,00%	€ 88.859,50
Valore di stima:					€ 88.859,50

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Valore di stima:		€ 88.859,50
Deprezziamento:		- € 17.771,90
Valore di stima deprezzato:		€ 71.087,60

**Valore di stima a base d'asta valutato a corpo (arrotondato): € 71.000,00**

### 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:

- l'edificio si presenta allo stato originale di costruzione (fine '800), salvo il piano primo che è stato riattato parzialmente, risulta privo di impianto di riscaldamento e dovrà essere oggetto di ristrutturazione (Cfr. DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE);
- in loco, a causa dello stato di abbandono e della presenza di sterpaglie, i confini non sono chiaramente materializzati né è stato possibile eseguire alcuna loro verifica (Cfr. CONFINI);
- non è stato possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive nel terreno di pertinenza antistante l'edificio (Cfr. PRECISAZIONI);
- 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.

Chivasso, li 19/01/2024

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it