



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da:

**** Omissis ****



contro



**** Omissis ****

**** Omissis ****



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
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.170,00	15

INCARICO

All'udienza del 18/04/2024, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email oppiciele@libero.it; oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 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 Cuornè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4

DESCRIZIONE

Immobile al piano terzo di edificio condominiale costituito da un soggiorno/cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un locale sottotetto; ubicato vicino al centro del comune di Cuornè, comodo ai mezzi di trasporto e ai servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4

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 ****

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con via Torino, a est con altra unità immobiliare, a sud con ballatoio condominiale e cortile interno e a ovest con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,76 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	3
Sottotetto	92,00 mq	106,00 mq	0,35	37,10 mq	1,20 m	4
Totale superficie convenzionale:				146,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate da rilievo strumentale in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub.

		15 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,34 Piano 3
Dal 18/03/1986 al 31/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub. 15 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 126,53 Piano 3
Dal 31/07/2002 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 232,41 Piano 3
Dal 25/09/2002 al 28/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 325,37 Piano 3-4
Dal 28/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 325,37 Piano 3-4
Dal 09/11/2015 al 11/05/2024 (ultima visura)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 133, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 133 mq-totale escluse aree scoperte 129 mq Rendita € 325,37 Piano 3-4

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
	13	133	25		A3	2	6 vani	133 mq - totale escluse aree scoperte 129 mq	325,37 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da sopralluogo effettuato in data 24/05/2024 è emerso che nella planimetria catastale non sono state indicate due nicchie sulla parete di confine tra l'unità immobiliare ed il corridoio condominiale ed una nicchia nella camera lato cortile interno, il balcone raffigurato risulta più lungo di quello esistente ed al piano sottotetto sono presenti dei muri divisorii a confine con la scala condominiale e con l'altra proprietà, che allo stato attuale non sono presenti.

Al fine di regolarizzare le planimetrie catastali occorrerà depositare al Catasto un aggiornamento della planimetria catastale che comporterà un costo pari ad Euro 300,00 circa (comprendenti le spese per il tecnico professionista ed il deposito al Catasto).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al piano terzo risulta in buono stato manutentivo ed è stata ristrutturata nel 2009 circa; il piano sottotetto risulta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Secondo il regolamento condominiale redatto dal notaio Bruno Vincenzo rep. 56954 fasc. 19825 del 26/11/1991, trascritto all'Ufficio del Territorio di Ivrea il 21/12/1991 ai nn. 11165/9357 le parti comuni dell'intero fabbricato denominato "Condominio Cà Tomasi" risultano essere le seguenti:

- anditi, rete di fognatura, tubi di carico dell'acqua, con esclusione della colonna montante che serve alcuni condomini (cfr. reg. di condominio allegato) con la clausola che potrà essere usata in caso di necessità di approvvigionamento idrico per il condominio, le tubazioni del gas, la cabina dei contatori, le aree destinate a cortile (delimitate dalla linea di stillicidio dei tetti ai quattro lati), l'androne carraio, le aree di accesso allo stabile e ai servizi, i vani scala e tutti i manufatti che sono indispensabili all'uso comune e alla conservazione delle parti comuni o sono considerati tali per consuetudine. Viene definita comune anche la facciata su via Torino con esclusione dei serramenti, dei balconi privati (i balconcini della scala sono comuni agli utenti secondo la tabella indicata nel reg. condominiale) e tutti gli infissi che per legge, usi e consuetudini non fanno parte delle facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare si affaccia su ballatoio comune con la proprietà limitrofa, la quale ha il diritto di passaggio per poter accedere al proprio immobile. Anche nel piano sottotetto è presente un diritto di passaggio alla porzione del sottotetto di proprietà del vicino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in Cuornè (TO), in via Torino n.28 ed è ubicata al piano terzo e quarto di un fabbricato condominiale a quattro piani fuori terra, oltre il piano scantinato.

Il fabbricato è ante '67 e l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione nel 2009.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da androne condominiale e da ballatoio comune con il subalterno limitrofo. Nella parte interna è presente un cortile comune dove sono presenti le autorimesse ed i posti auto.

Non è presente l'ascensore.

Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

- Struttura portante verticale con pareti in mattoni;
- Struttura portante orizzontale in solai di laterocemento;
- Struttura del tetto a due falde in legno e manto di copertura in coppi;
- Pluviali, gronde e faldali in lamiera;
- Balconi in cemento armato con ringhiera in ferro;
- Davanzali in pietra

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta da un alloggio al piano terzo accessibile da ballatoio e da un sottotetto non abitabile al piano quarto accessibile dal vano scala comune attraverso una scala in legno.

L'alloggio al piano terzo è così composto: soggiorno/cucina, bagno, corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio ed un balcone.

Gli infissi esterni sono in legno, tipo vetrocamera e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato pieno.

La pavimentazione è in piastrelle di gres, ad eccezione delle due camere lato via Torino che sono in parquet; mentre nel bagno sono presenti piastrelle di ceramica a pavimento e tutte le pareti sono rivestite. La parete della cucina attrezzata è rivestita anch'essa da piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il servizio igienico è così composto:

- Lavandino, bidet, wc e doccia

È presente impianto elettrico sottotraccia.

È presente impianto idrico-sanitario, una caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel ripostiglio ed i terminali sono in termosifoni.

Sono presenti due nicchie con ante all'interno della muratura confinante con il corridoio comune e apribili da questo lato.

Non è presente il garage e l'auto viene parcheggiata nel cortile, anche se non è presente un posto auto dedicato.

Il sottotetto al piano quarto si presenta allo stato grezzo senza tramezzature interne a confine con le altre proprietà. Il tetto è a vista e non sono presenti impianti elettrici o idrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2002	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Presbitero Ugo	28/10/2002	25933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	29/10/2002	10548	8608
		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.

- **Ipoteca legale** derivante da riscossioni

Iscritto a Ivrea il 08/03/2006

Reg. gen. 1989 - Reg. part. 402

Importo: € 18.130,32

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.065,16

Data: 22/02/2006

N° repertorio: 106141

N° raccolta: 110

- **Ipoteca in rinnovazione della n.1242 del 29/10/2002** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ivrea il 29/08/2022

Reg. gen. 7197 - Reg. part. 778

Importo: € 191.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 95.500,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare***

Trascritto a Ivrea il 11/09/2023

Reg. gen. 7096 - Reg. part. 5930

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 27/03/2024

Reg. gen. 2444 - Reg. part. 2042

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

* Sul verbale di pignoramento rep. 3474/2023 del 31/07/2023, trascritto il 11/09/2023 reg. part. 5930 reg. gen.7096 risulta iscrizione a ruolo procedura esecutiva immobiliare all'RGE 176/2023 assegnata al G.E. dott. Salustri estinta il 12/01/2024 per mancato deposito della documentazione prevista ex art. 567 cpc.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 per pignoramento Reg. gen. 2444 - Reg. part. 2042
- € 35,00 per ipoteca volontaria
- per l'ipoteca legale i costi da sostenere sono di € 94,00 per oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è inserita in RI= area residenziale di completamento (art.28 delle NtA): al loro interno sono perciò consentiti interventi edilizi atti a completare ed integrare il tessuto esistente. Sui lotti già edificati, e da considerarsi urbanisticamente consolidati, sono consentiti limitati interventi di completamento edilizio, ove sia dimostrata una residua capacità edificatoria rispetto ai valori indicati nelle relative tabelle Parametriche. Valgono i criteri fissati ai commi terzo e quarto dell'art. 27 (RC) delle NtA.

L'area è in classe IIa con moderata pericolosità geomorfologica

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n.105/87 protocollo 13187 del 04/04/1987 relativa a opere di manutenzione straordinaria (la pratica non presenta un inizio ed una fine lavori, inoltre la pianta in progetto non viene riportata nelle pratiche successive, per cui si presume che i lavori non siano mai stati realizzati)
- Autorizzazione Edilizia n.225/92 del 24/07/1992 per demolizione servizio igienico comune al piano terzo posto sul ballatoio
- Denuncia di Inizio Attività n.7391 prot.72/97 del 22/07/1997 per modifica partizioni interne (ultima pratica edilizia)

Rispetto all'ultima pratica edilizia D.I.A. 7391 del 22/07/97 sussiste conformità edilizia ad eccezione di quanto di seguito elencato:

- non sono state rappresentate due nicchie nel muro divisorio dall'alloggio verso il vano scala ed una nicchia nella camera lato ballatoio;
- Il balcone lato via Torino è stato rappresentato più lungo rispetto l'esistente
- sul ballatoio è ancora indicato il servizio igienico, che è stato demolito con la l'autorizzazione edilizia n.225/92 del 24/07/1992 (trattasi di errore grafico).

Queste difformità non influiscono sulla trasferibilità dell'immobile poiché il fabbricato essendo ante '67 non possiede una pratica originaria, per cui gli errori rilevati nelle tavole derivano da errori di rappresentazione.

Il piano sottotetto non viene rappresentato nelle pratiche edilizie poiché ante'67 e non oggetto di interventi successivi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta alla data odierna 1 rata scaduta dell'importo di 1.126.37 Euro (saldo 2023 e rata 1 2024) da versare come spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuorgnè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4
- Immobile al piano terzo di edificio condominiale costituito da un soggiorno/cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un locale sottotetto; ubicato vicino al centro del comune di Cuorgnè, comodo ai mezzi di trasporto e ai servizi.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 133, Sub. 25, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 94.965,00
- La valutazione è stata effettuata con il metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto del presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione....Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche di mercato, ed in parte sulla base di dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari. I risultati dedotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre anno 2023 per abitazioni di tipo economico in Cuorgnè riporta valori da 500-750 €/mq; mentre i valori ricavati dal mercato immobiliare della zona riportano valori pari a: 700/750€/mq per immobili di pari tipologia. Tenuto conto dei valori OMI, del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire all'immobile un valore pari a 650,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Cuornè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4	146,10 mq	650,00 €/mq	€ 94.965,00	100,00%	€ 94.965,00
				Valore di stima:	€ 94.965,00

Valore di stima: € 94.965,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Spese regolarizzazione catastale	300,00	€

Valore finale di stima: € 85.168,50

Arrotondato a: € 85.170,00

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.

Mercenasco, li 17/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oppici Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- Atto di provenienza rep.25933 del 28/10/2002
- Denuncia di Inizio Attività 7391 del 22/07/1997 (ultima pratica edilizia)
- Certificato di residenza e famiglia, matrimonio
- Estratto di mappa
- Estratto PRGC
- Ispezione ipotecaria
- Nota iscrizione 08.03.006 r.p. 402 r.g. 1989
- Nota trascrizione 11.09.2023 r.p. 5930 r.g. 7096
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure catastala storica
- Documentazione fotografica
- Regolamento di condominio

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4
- Immobile al piano terzo di edificio condominiale costituito da un soggiorno/cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un locale sottotetto; ubicato vicino al centro del comune di Cuornè, comodo ai mezzi di trasporto e ai servizi.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 133, Sub. 25, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è inserita in RI= area residenziale di completamento (art.28 delle NtA); al loro interno sono perciò consentiti interventi edilizi atti a completare ed integrare il tessuto esistente. Sui lotti già edificati, e da considerarsi urbanisticamente consolidati, sono consentiti limitati interventi di completamento edilizio, ove sia dimostrata una residua capacità edificatoria rispetto ai valori indicati nelle relative tabelle Parametriche. Valgono i criteri fissati ai commi terzo e quarto dell'art. 27 (RC) delle NtA. L'area è in classe IIa con moderata pericolosità geomorfologica

Prezzo base d'asta: € 85.170,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.170,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - Via Torino 28, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 133, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	146,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al piano terzo risulta in buono stato manutentivo ed è stata ristrutturata nel 2009 circa; il piano sottotetto risulta allo stato grezzo.		
Descrizione:	Immobile al piano terzo di edificio condominiale costituito da un soggiorno/cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un locale sottotetto; ubicato vicino al centro del comune di Cuornè, comodo ai mezzi di trasporto e ai servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****		