

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Antonio BERTOT**, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott.ssa **Stefania FROJO**

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.528,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.....	23

All'udienza del 02/07/2024, il sottoscritto Geom. Bertot Antonio, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), email studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Fabbricato urbano composto da cantina interrata, soggiorno con angolo cottura, portico, disimpegno e w. c. al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dell'immobile è stato nominato Custode Giudiziario l'I.V.G. di Torino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Terreno di forma triangolare, in parte occupato dalla Via San Rocco non ancora introdotta in mappa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dell'immobile è stato nominato Custode Giudiziario l'I.V.G. di Torino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dall'esame della relazione a firma del Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI a corredo della procedura, che attesta la titolarità dell'immobile in capo all'esecutata, e dalle visure ipocatastali "integrative" effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dall'esame della relazione a firma del Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI a corredo della procedura, che attesta la titolarità dell'immobile in capo all'esecutata, e dalle visure ipocatastali "integrative" effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Convenzione matrimoniale stipulata con atto del Notaio Ezio LIORE del 12/11/1985, con scelta regime patrimoniale di separazione dei beni a norma dell'art. 162 C.C., come risulta dall'allegato estratto per riassunto dal registro Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Colleretto Giacosa il 16/01/2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Convenzione matrimoniale stipulata con atto del Notaio Ezio LIORE del 12/11/1985, con scelta regime patrimoniale di separazione dei beni a norma dell'art. 162 C.C., come risulta dall'allegato estratto per riassunto dal registro Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Colleretto Giacosa il 16/01/2025.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Piano interrato: l'U.I.U. F. 2 n. 331 sub. 106 a due lati, il terrapieno a due lati.

Piano terreno: l'U.I.U. F. 2 n. 331 sub. 106, i mappali F. 2 n. 332 e 338, la Via San Rocco, il tratto di area pertinenziale stessa ditta.

Piano primo: l'U.I.U. F. 2 n. 331 sub. 3, il mappale F. 2 n. 332, il vuoto su Via San Rocco e sul tratto di area pertinenziale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

I mappali F. 2 n.ri 922, 338, la Via San Rocco.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	19,75 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	1,80 m	Interrato
Abitazione	54,00 mq	67,54 mq	1	67,54 mq	2,66 m	Terreno
Portico	37,00 mq	47,00 mq	0,33	15,51 mq	4,13 m	Terreno
Abitazione	50,00 mq	75,00 mq	1	74,95 mq	2,66 m	Primo
Balconi	4,80 mq	5,00 mq	0,4	2,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra sono state ricavate dagli accertamenti in loco con l'ausilio delle planimetrie catastali, e degli elaborati progettuali reperiti successivamente.
Le altezze sono quelle medie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno pertinenziale	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella è di fatto occupata per una parte rilevante dalla Via San Rocco, presente sullo stradario comunale ma non ancora introdotta in mappa, per cui la superficie indicata è all'incirca quella residua calcolata graficamente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	331	2		A3	2	6,5	176 mq	419,62 €	S1 - T - 1	922

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

I mappali F. 2 n.ri 331 e 922 sono accollonati al C. T. a partita 1 come Enti Urbani, rispettivamente di mq 327 e 128.

Il n. 331 (già Fabbricato Rurale diviso in subalterni) è stato interessato da due tipi mappali, a corredo di due denunce delle correlate porzioni al C. F., di cui il primo in ordine temporale n. 17916.1/1987 del 20/07/1987, il

secondo n. 12635.1/1995 del 18/12/1995, rimanendo la superficie invariata.

Il n. 922 (già n. 333 Fabbricato Rurale) è stato interessato da tipo mappale n. 12635.1/1995 del 18/12/1995, a corredo di denuncia al C. F., rimanendo la superficie invariata.

La parte di portico ricadente sul mappale n. 922 nella mappa C. T. non risulta riportata integralmente per probabile non inserimento in cartografia del tipo mappale anzidetto.

Per la sua regolarizzazione occorrerà richiedere all'Agenzia delle Entrate Territorio, sezione C.T. copia del tipo mappale medesimo e fare la relativa richiesta di inserimento in mappa, con un costo previsto in circa € 300,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri di legge.

CATASTO FABBRICATI

L'U.I.U. è stata dichiarata al Catasto Fabbricati il 17/01/1996 (n. C00117.1/1996) e variata con denuncia per "esatta rappresentazione grafica" del 26/07/2013 (n. 185838.1/2013).

Dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti discordanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, seppur non incidenti sul numero dei vani e sulla rendita.

La cantina al piano interrato, risulta avere una lunghezza di circa ml 5,20 rispetto ai circa ml 4,30 dell'anzidetto elaborato.

Modesti scostamenti nel posizionamento dei muri divisorii interni.

Altresì gli elaborati planimetrici correlati al mappale n. 331, di cui il primo del 17/01/1996 ed il secondo del 25/01/2011, non paiono esauritivi ai fini di una puntuale identificazione delle varie U.I.U. e dei beni comuni non censibili, presenti nel mappale medesimo.

Ai fini della regolarizzazione occorre presentare a C. F. debita denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica" comprensiva di pratica Docfa ed elaborato planimetrico, con un costo di circa € 900,00 comprensivo di spese tecniche, oneri di legge e diritti catastali.

L'U.I.U. è rettammente intestata in capo all'esecutata.

Totale oneri previsti per la regolarizzazione catastale € 1.200,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	334				Vigneto	2	34 mq	0,37 €	0,26 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Di fatto la particella è per una rilevante parte occupata dalla Via San Rocco, non ancora introdotta in mappa, e risulta asfaltata, per cui non vi è corrispondenza con la coltura indicata in catasto.

La stessa è rettammente intestata all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Il fabbricato risulta in buono stato sia di manutenzione, sia di conservazione, e non necessita di lavori urgenti da eseguire.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

l'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C..

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Liore Ezio Repertorio 46471/9980 del 28/03/1988, a pagina 4, punto 1 del paragrafo riguardo ai patti, riporta testualmente: "gli immobili sono alienati a corpo, secondo i termini ivi apposti e i dati catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed appartennero al venditore e suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, non-ché con le servitù attive e passive finora esercitate;".

Come riportato al paragrafo del Catasto Fabbricati, gli elaborati planimetrici esistenti sono alquanto poco precisi ai fini di una puntuale identificazione dei beni comuni non censibili presenti nel mappale F. 2 N. 331.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Liore Ezio Repertorio 46471/9980 del 28/03/1988, a pagina 4, al punto 1 del paragrafo riguardo ai patti riporta testualmente: "gli immobili sono alienati a corpo, secondo i termini ivi apposti e i dati catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed appartennero al venditore e suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, non-ché con le servitù attive e passive finora esercitate;".

In particolare a pagina 2, nella prima parte della descrizione del fabbricato, dice testualmente: "In territorio di Colletterto Giacosa (Torino) ---- Via San Rocco-----fabbricato rurale (omissis).... con corte gravata di servitù di passaggio, con terreno attiguo di pertinenza (omissis).

In merito, la corte per quanto desumibile dall'atto di cui sopra e dalla documentazione catastale, era riferita al mappale F. 2 n. 333 (ora n. 922) occupato dal portico, su cui in prossimità della parte superiore del confine nord-ovest, è presente una cancellata verso l'adiacente n. civico 4 (mappale N. 338) di proprietà di terzi.

Occorre precisare come in corrispondenza del pianerottolo intermedio della scala per l'accesso alla cantina interrata, sulla parete perimetrale del fabbricato F. 2 n. 332 che divide il portico n. 922, ci sia una porta della larghezza di circa 80 cm, nella planimetria catastale dell'U.I.U. eseguita indicata come armadio a muro.

Tale apertura dà su un locale al P. T. comune alle U.I.U. n.ri 332 subb. 1 e 2, in comproprietà tra l'affittuaria dell'immobile esecutato Sig.ra **** Omissis ****, il marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****

Al piano primo, nel tratto di corridoio sud-ovest, esiste una porta sulla parete sud verso l'U.I.U. F. 2 n. 332 sub. 2, in comproprietà come sopra, nella planimetria catastale anche qui indicata come armadio a muro.

Le aperture di cui sopra, come risulta dagli elaborati a corredo della C.E. n. 13/90 del 06/03/1990, sono state realizzate nel corso di validità del titolo edilizio medesimo, infatti la relativa relazione tecnica, a pag. 2, riporta in merito:

"I fabbricati per cui si richiede il rilascio della prescritta concessione ad edificare, distinti a catasto al F. II n° 332-335 e 331 sub. 2-333-334, nel comune di Colletterto Giacosa, sono di proprietà dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, marito e moglie.

L'intervento, descritto graficamente nelle tavole di progetto allegate, ha come obiettivo di fondere in una unica unità abitativa l'attuale casa di abitazione dei coniugi **** Omissis **** "A" ed il fabbricato situato a sud/est "B", acquistato recentemente.". Omissis.

"I lavori che si intende mettere in atto sono nel dettaglio:

- a) Creazione di un collegamento a piano terreno tra la casa "A" e la "B" con l'apertura di una porta;
- b) Creazione di un collegamento tra il piano secondo del fabbricato "A" ed il piano primo del fabbricato "B" mediante la costruzione di una scala chiusa perimetralmente a formare un collegamento interno;"

L'U.I.U. dichiarata con accatastamento avvenuto il 17/01/1996 è peraltro del tutto funzionale a se stessa.

Visto quanto sopra, lo scrivente ritiene che le anzidette aperture possano essere tamponate dal futuro assegnatario, prevedendone indicativamente un costo di circa € 2.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza all'esecutata, a rogito Notaio Liore Ezio Repertorio 46471/9980 del 28/03/1988, a pagina 4, al punto 1 del paragrafo riguardo ai patti riporta testualmente: "gli immobili sono alienati a corpo, secondo i termini ivi apposti e i dati catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed appartennero al venditore e suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, non-ché con le servitù attive e passive finora esercitate;"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Trattasi di fabbricato di vecchia fattura, per quanto desunto dai titoli edilizi reperiti, interessato da lavori di ristrutturazione a partire dal 1990 ed a seguire fino all'incirca all'anno 2000.

Lo stesso è costituito, salvo la cantina del piano interrato in pietrame e malta, da muratura perimetrale presumibilmente in mattoni laterizi, livellamenti in laterocemento, intonaco interno a civile ed esterno grezzo, pavimentazioni e rivestimenti parte in cotto o simile, parte in ceramica o simile, impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno così come anche i serramenti esterni, questi ultimi con vetrocamera. Quelli al piano terreno sono muniti di inferriate e quelli al piano primo di gelosie. Le gelosie del piano terreno sarebbero presenti ma le stesse risultano rimosse, in quanto ammalorate, e stoccate nella cantina interrata.

La soletta della cantina è a botte in pietrame e malta, la pavimentazione in terra battuta.

Il riscaldamento è assicurato da termosifoni ad acqua calda prodotta da caldaietta murale a condensazione a gas metano, posta nel locale w. c. del piano terreno.

Il tetto a due falde è composto da orditura in legno e manto di copertura in coppi.

Il fabbricato risulta collegato alle reti elettrica, idrica, fognaria e del metano.

Essendo abitato, gli impianti si presumono tutti funzionanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

La superficie dell'area è asfaltata, di forma triangolare scarsamente sfruttabile, ed interessata, su parte dei confini ovest e nord, da muriccio in calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Come risulta dal contratto agli atti, l'abitazione de quo risulta locata alla Sig.ra **** Omissis ****, con contratto stipulato il 01/01/2017 della durata di anni 8 a partire dal 01/01/2017, con prima scadenza al 31/12/2024, rinnovabile di altri anni 8 se non disdettato 12 mesi prima della scadenza di cui sopra.

Tale contratto era stato registrato ad Ivrea il 07/04/2017 (prima della data del pignoramento) al N° 000983 Serie 3T ed è quindi opponibile alla procedura.

Seppur il Custode Giudiziario abbia provveduto a disdettarlo in data 29/10/2024, essendo stato nominato solo il 02/07/2024, la disdetta, almeno a giudizio dello scrivente non ha efficacia in quanto fuori termine, per cui il contratto si è rinnovato per altri otto anni, e quindi fino al 31/12/2032.

In merito si rimanda comunque all'autorevole parere dell'Ill.mo G.E..

Il canone pattuito è di € 3.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 250,00, e "NON E' DA RITENERSI VILE", in quanto non inferiore di un terzo del giusto prezzo stimato dallo scrivente in annui € 3960,00, come di seguito verificato.

Fattore importante da segnalare è quella che al piano primo, parte nord-est del corridoio (s.u. circa mq 5,00) e l'adiacente balconcino, risultano inaccessibili in quanto separati da una parete in cartongesso larga come la scala interna (circa ml 1,20) che ne impedisce la comunicazione.

Tale porzione risulta di fatto utilizzata senza titolo dai detentori della adiacente U.I.U. F. 2 n. 332 sub. 2, che vi accedono tramite la porta realizzata nel corso della ristrutturazione del fabbricato, come precisato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Tale porzione di immobile, identificata con colorazione gialla nell'allegata planimetria di dettaglio (vedi alleg. 12), catastalmente fa parte dell'U.I.U. pignorata ma la sua utilizzazione richiede la rimozione dell'anzidetta parete divisoria in cartongesso, con un costo stimato € 500,00, smaltimento e rifiniture comprese.

VERIFICA DEL CANONE

Il paragrafo "2" del decreto di nomina dell'Ill.mo Signor Giudice dice testualmente:

"Che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un canone vile (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti".

STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE

Ricerca di mercato sui valori locativi mensili, immobili simili:

a) Dal "BORSINO IMMOBILIARE" - Abitazioni in stabili di fascia media: val. min. € 1,59/mq, val medio € 1,79/mq, val. max. € 2,00/mq

c) La Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate, anno 2024 - semestre 1, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, riferito alla S. L.:

- val. min. € 2,00/mq - val. max. € 3,00/mq

Lo scrivente, viste caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ritiene equo attribuire per il medesimo il valore di € 2,00/mq.

Canone annuo: S. L. mq 165,00 x € 2,00 = € 330,00 x mesi 12 = € 3.960,00.

> canone annuo praticato € 3.000,00 > € 2.640,00 [€ 3.960,00 - (€ 3.960,00 x 1/3)].

Essendo il canone annuo praticato non inferiore di un terzo di quello stimato "non è da ritenersi vile".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

L'immobile risulta libero

Il terreno non risulta inserito nel contratto di locazione del "bene 1".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LIORE Ezio	28/03/1988	46471	9980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	15/04/1988	2648	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	13/04/1988	864	

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.

L'atto di provenienza succitato contemplava i mappali in Colletterto Giacosa F. 2 N. 331 sub. 2 PORZ. F. R., N. 333 F. R., che poi in seguito a dichiarazione a Catasto fabbricati hanno assunto l'identificativo di 331 sub. 2 graffato con il 922, ed il N. 334 (terreno) rimasto invariato. Il tutto come precisato nel capitolo relativo ai dati catastali. L'acquisto di cui sopra era stato fatto dal Sig. **** Omissis ****, nato a il **** Omissis **** C. F. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LIORE Ezio	28/03/1988	46471	9980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	15/04/1988	2648	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	13/04/1988	864	

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.

L'acquisto di cui sopra era stato fatto dal Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritto a Ivrea il 08/08/2013

Reg. gen. 6250 - Reg. part. 494

Quota: 1/1

Importo: € 95.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 69.000,00

Spese: € 10.475,00

Interessi: € 15.525,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: FORNI Antonio

Data: 05/08/2013

N° repertorio: 106954

N° raccolta: 52995

Note: U.I.U. pertinente: in Colletterto Giacosa (TO) F. 2 n.331 sub. 2 graffato con il n. 922.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ivrea il 05/11/2020

Reg. gen. 6893 - Reg. part. 5629

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il fondo patrimoniale sul bene pignorato è stato trascritto il 05/11/2020, successivamente alla costituzione dell'ipoteca volontaria iscritta il 08/08/2013.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/05/2024

Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3714

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle cancellazioni medesime.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/05/2024

Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3714

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle cancellazioni medesime.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Nel vigente P.R.G.C.I. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, il fabbricato ricade in Area R1 12 - Aree prevalentemente residenziali di recupero, normate dall'art. 11.1 N.T.A. , all'interno del centro abitato e centro storico, quindi non interessate dal vincolo del Decreto D.Lgs 490 del 29/10/1999.

Il complesso delle aree R1 delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia tipo A.

Per una più esauriente descrizione della zona, delle destinazioni e degli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami generali dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di Colletterto Giacosa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Come precisato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Colletterto Giacosa il 27/09/2024, nel vigente P.R.G.C.I. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, l'immobile ricade in Area R1 12 - Aree prevalentemente residenziali di recupero, normate dall'art. 11.1 NTA , all'interno del centro abitato e centro storico, quindi non interessate dal vincolo del Decreto D.Lgs 490 del 29/10/1999.

Il complesso delle aree R1 delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in

prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni.

Per una più esauriente descrizione della zona e per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di Colletterto Giacosa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

L'immobile non 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.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Colletterto Giacosa, lo stesso tramite pec del 27/09/2024 trasmetteva allo scrivente i seguenti titoli edilizi, relativi al fabbricato de quo, in parte già forniti peraltro dall'esecutata:

a) Concessione Edilizia n. 13/90 del 06/03/1990 intestata a **** Omissis ****, per "ristrutturazione fabbricato, comprendente la variazione della destinazione d'uso del secondo piano (attuale sottotetto)", posto in Via San Rocco, in mappa al F. 2 n.ri 333-335.

Occorre precisare come la relazione tecnica allegata a tale titolo edilizio riporti tra l'altro: "L'intervento, descritto graficamente nelle tavole di progetto allegate, ha come obiettivo di fondere in una unica unità abitativa l'attuale casa di abitazione dei coniugi **** Omissis **** "A" ed il fabbricato situato a sud/est "B", acquistato recentemente."

b) Concessione Edilizia n.25/94 del 20/08/1994 per l'esecuzione di "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 13/90 del 06/03/1990" riguardante il fabbricato in mappa al F. 2 n.ri 333-335, posto in Via San Rocco.

c) Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°1/95 del 13/02/1995, per "lavori di sistemazione area esterna in catasto al Foglio 2, particelle n.ri 333 - 334".

Le opere sanate (muretti in cls.), ricadono in parte sull'area pertinenziale dell'U.I.U. de quo, compresa nell'ex mappale n. 333 (ora 922), ed in parte sull'adiacente mappale n. 334 (bene 2).

d) Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 4267 del 21/10/2000 per "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO", fabbricato in mappa al F. 2 mappali n.ri 331 sub. 2 - n. 922, che trattava tra l'altro la realizzazione dei due tettucci sulla facciata nord-est del fabbricato.

Per una più puntuale individuazione dei lavori autorizzati si rimanda ai titoli edilizi medesimi ed ai relativi elaborati grafici, allegati alla presente.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO

Occorre precisare come alcuni elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati siano poco esaustivi e manchino addirittura delle quote essenziali.

Rispetto a quanto concesso si denotano leggeri scostamenti nel posizionamento dei muri divisorii interni in tutti i piani dell'edificio.

Nella camera nord-est al piano, della superficie utile di circa mq 16,00, esiste una sola finestra insufficiente al rispetto del rapporto aero-illuminante di 1/8 (mq 2,02) fissato dal D. M. 05/07/1975.

Il progetto allegato alla C. E. n. 13/90 (iniziale) prevedeva per tale ambiente due finestre, poi diventate una sola nell'elaborato della C. E. n. 25/94 di "variante", in contrasto con l'anzidetta normativa.

Pertanto lo stesso così com'è non potrebbe essere destinato a camera in quanto permanentemente abitabile, ma solo adibito a locale accessorio (es. ripostiglio, stireria, ecc.), con una rilevante ripercussione negativa sul valore dell'immobile.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

L'adeguamento del parametro aero-illuminante della camera mediante la formazione di una nuova finestra, si ritiene importante anche ai fini della commerciabilità dell'immobile, ed il relativo costo circa le opere murarie, la fornitura e posa dei serramenti (finestra e gelosie esterne in legno come quelle esistenti), viene stimato in € 3.500,00.

Per fare ciò occorre inviare al Comune di Colletterto Giacosa, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22 let. "a" del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. per esatta rappresentazione grafica del fabbricato atta al corretto posizionamento dei muri divisorii interni e all'adeguamento igienico-sanitario per l'apertura della finestra, preventivandone un costo, comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri di legge in circa € 2.000,00.

Essendo presenti nel fabbricato strutture in cemento armato (solette, pilastri e scala interna), che rapportandosi ai titoli edilizi succitati sono state poste in essere anteriormente all'anno 2004, per le stesse occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di Colletterto Giacosa di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02/1974), comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 3.500,00, fatto salvo quello di eventuali opere di consolidamento, se richieste dagli anzidetti uffici.

A completamento del tutto occorrerà presentare al Comune di Colletterto Giacosa Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ai sensi dell'Art. 24, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. e Art. 19 Legge 07/08/1990 n. 241, con un costo stimato di circa € 1.000,00.

Le procedure edilizie suddescritte saranno tassativamente da concordare con il tecnico comunale.

Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia e l'adeguamento igienico-sanitario ammonta ad € 10.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esecutata ha consegnato allo scrivente copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. - alleg. 16) relativo al fabbricato de quo, codice 2017 105430 0002, inviato al competente ufficio della Regione Piemonte il 15/02/2017, in cui lo stesso risulta ricadere in classe energetica "G".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Colletterto Giacosa lo stesso tramite pec del 27/09/2024 trasmetteva allo scrivente i seguenti titoli edilizi, relativi all'immobile de quo:

> Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 1/95 del 13/02/1995, per "lavori di sistemazione area esterna in catasto al Foglio 2 particelle n.ri 333 - 334".

Le opere sanate (muretti in cls.), ricadono in parte sul mappale de quo, ed in parte sull'area pertinenziale dell'adiacente bene 1.

Ai sensi delle vigenti normative l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°
Fabbricato urbano composto da cantina interrata, soggiorno con angolo cottura, portico, disimpegno e w. c. al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 331, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 922
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.450,00
Ai fini conoscitivi, si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), riporta per l'intero territorio di Colletterto Giacosa, senza distinzione di zona, relativamente ad immobili simili, i valori che seguono:
> Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale - min. € 330/mq e max. € 500/mq.
Valori reperiti da ricerca di mercato:
a) Dal "Borsino immobiliare"
> Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo € 400/mq - Valore medio € 453/mq - Valore massimo € 506/mq.
b) Operatori immobiliari della zona interpellati, tra gli € 450/mq e gli € 600/mq.
Tenuto conto di quanto sopra, 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, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile il valore unitario pari ad € 530/mq, da depurare di alcuni oneri e spese precisati in perizia nei paragrafi "dati catastali; servitu', censo, livello, usi civici; stato di occupazione; regolarità edilizia", e riportati nel quadro finale per il calcolo del valore a base d'asta.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.
Terreno di forma triangolare, in parte occupato dalla Via San Rocco non ancora introdotta in mappa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 334, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200,00
Non avendo l'appezzamento carattere agricolo e neppure edificatorio, per la stima non è possibile rifarsi né ai V.A.M. (valori agricoli medi) né a quelli dei terreni edificabili.
Vista la superficie utile minima e scarsamente sfruttabile a causa della forma triangolare, non è nemmeno equiparabile ad un posto auto scoperto.
Ai fini estimativi si ritiene quindi di considerarlo cortile, attribuendogli un valore di € 13,333/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°	165,00 mq	530,00 €/mq	€ 87.450,00	100,00%	€ 87.450,00
Bene N° 2 - Terreno Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.	15,00 mq	13,33 €/mq	€ 200,00	100,00%	€ 200,00
				Valore di stima:	€ 87.650,00

Valore di stima: € 87.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistica ed adeguamento igienico-sanitario	10000,00	€
Oneri per usufruire in toto e rendere indipendente il bene 1	2500,00	€
Oneri per la regolarizzazione catastale del bene 1	1200,00	€
Abbattimento correlato alla non immediata disponibilità del bene 1 quanto locato	14657,00	€
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	8765,00	€

Valore finale di stima: € 50.528,00

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo in base riscontri telematici sui prezzi correnti nella zona per immobili consimili e da informazioni telefoniche assunte da operatori del settore della zona.

Relativamente al "bene 1" (fabbricato), considerato il venir meno della caratteristica di disponibilità immediata dell'immobile, in quanto locato per un periodo di quasi otto anni, ad un canone seppur "non vile", non appagante rispetto a quello stimato (vedi capitolo "STATO DI OCCUPAZIONE"), lo scrivente sulle risultanze di cui all'appendice estimativa allegata (vedi alleg. 14), ha ritenuto equo apportare un abbattimento del valore a base d'asta di 14.657,00, pari a c.a il 16,76% di quello di stima.

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.

Colleretto Castelnuovo, li 08/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MAPPA C.T.
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CAT. FABBRICATI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATI PLANIMETRICI C.F.
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA 28/3/1988
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URABANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - C.E. 13/1990
- ✓ N° 8 Altri allegati - AUTORIZ. ED. SANAT. 1/1995
- ✓ N° 9 Altri allegati - C.E. DI VARIANTE 25/1994
- ✓ N° 10 Altri allegati - D.I.A. PROT. 4267/2000
- ✓ N° 11 Altri allegati - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 12 Altri allegati - PLANIMETRIE CON DETTAGLI
- ✓ N° 13 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 14 Altri allegati - STIMA DEPREZZAMENTO PER LOCAZIONE
- ✓ N° 15 Altri allegati - C.D.U.
- ✓ N° 16 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA BENE 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 18 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°
Fabbricato urbano composto da cantina interrata, soggiorno con angolo cottura, portico, disimpegno e w. c. al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 331, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 922 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G.C.I. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, il fabbricato ricade in Area R1 12 - Aree prevalentemente residenziali di recupero, normate dall'art. 11.1 N.T.A. , all'interno del centro abitato e centro storico, quindi non interessate dal vincolo del Decreto D.Lgs 490 del 29/10/1999. Il complesso delle aree R1 delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia tipo A. Per una più esauriente descrizione della zona, delle destinazioni e degli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami generali dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di Colletterto Giacosa.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Colletterto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.
Terreno di forma triangolare, in parte occupato dalla Via San Rocco non ancora introdotta in mappa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 334, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come precisato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Colletterto Giacosa il 27/09/2024, nel vigente P.R.G.C.I. e successive varianti parziali e modifiche, approvate ai sensi di legge, l'immobile ricade in Area R1 12 - Aree prevalentemente residenziali di recupero, normate dall'art. 11.1 NTA , all'interno del centro abitato e centro storico, quindi non interessate dal vincolo del Decreto D.Lgs 490 del 29/10/1999. Il complesso delle aree R1 delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni. Per una più esauriente descrizione della zona e per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della "DOCUMENTAZIONE URBANISTICA" allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, rilevabili sul sito del Comune di Colletterto Giacosa.

Prezzo base d'asta: € 50.528,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.528,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano S1 - T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 331, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 922	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in buono stato sia di manutenzione, sia di conservazione, e non necessita di lavori urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Fabbricato urbano composto da cantina interrata, soggiorno con angolo cottura, portico, disimpegno e w. c. al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Colleretto Giacosa (TO) - Via San Rocco sn, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 334, Qualità Vigneto	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno di forma triangolare, in parte occupato dalla Via San Rocco non ancora introdotta in mappa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO S1 - T - 1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritto a Ivrea il 08/08/2013
Reg. gen. 6250 - Reg. part. 494
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.000,00
Spese: € 10.475,00
Interessi: € 15.525,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: FORNI Antonio
Data: 05/08/2013
N° repertorio: 106954
N° raccolta: 52995
Note: U.I.U. pertinente: in Colletterto Giacosa (TO) F. 2 n.331 sub. 2 graffato con il n. 922.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ivrea il 05/11/2020
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 5629
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Il fondo patrimoniale sul bene pignorato è stato trascritto il 05/11/2020, successivamente alla costituzione dell'ipoteca volontaria iscritta il 08/08/2013.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/05/2024
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3714
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLERETTO GIACOSA (TO) - VIA SAN ROCCO SN, PIANO T.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ivrea il 31/05/2024
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3714
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****