

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 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	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.928,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 01/08/2024, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuornè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di VEROLENGO, via Mosa n. 7, distinto al: NCEU: F. 3 n. 74 sub. 3 via Mosa n. 7, piano 1°, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 53, RC. €. 111,04;
comprende:

Al piano primo: ingresso su camera intercomunicante con la cucina, camera, bagno e balcone, con serramenti in alluminio ed avvolgibili in pvc; le pareti sono imbiancate i pavimenti piastrellati, in camera le piastrelle sono in scaglie di marmo, il riscaldamento autonomo. L'altezza del piano è di m. 3,00.
In normale stato di manutenzione e conservazione.

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 Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Alle coerenze: cortile a due lati, mappale 349, alloggio sub. 4 e vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	55,40 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	3,00 m	1°
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,5	1,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1970 al 06/11/1970	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 111,04 Piano 1°
Dal 07/11/1970 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 111,04 Piano 1°

Dal 18/12/2002 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 111,04 Piano 1°
Dal 14/06/2005 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 111,04

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	74	3		A3	1	2,5	58 mq	111,04 €	1°		

STATO CONSERVATIVO

In normale stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutata con la figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VEROLENGO NCEU F. 3 n. 74 sub. 3

- Atto Notaio Forni Antonio rep. 78058/31180 del 14/06/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 29861/19274 il 23/06/2005, acquisto dell'intera quota di piena proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis ****.
- Decreto di trasferimento Tribunale di Torino rep. 517 del 18/12/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai n.ri 995/733 lo 09/01/2003, da **** Omissis **** a **** Omissis ****, l'intera quota di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2005
Reg. gen. 29862 - Reg. part. 6034
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 52.000,00
Spese: € 26.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Forni Antonio
Data: 14/06/2005
N° repertorio: 78059
N° raccolta: 31181

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 27/06/2024
Reg. gen. 27178 - Reg. part. 20574
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:

- per la Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00;
- per l'Ipoteca Volontaria sono di €. 35,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato risulta anteriore allo 01/09/1967.

Dall'atto di acquisto risulta indicata una licenza rilasciata in data 13 agosto 1969 con successivo provvedimento di agibilità in data 15 settembre 1972 che però non è reperibile presso l'ufficio tecnico comunale.

Risulta presentata una SCIA per il rifacimento della copertura presentata in data 10/01/2013 protocollo 211 con dichiarazione di ultimazione lavori in data 22/01/2013.

Risulta da sanare la chiusura del balcone con la creazione di un locale cucina collegato alla cucina esistente attualmente adibita a camera. Tale sanatoria andrà effettuata dall'intero condominio e non singolarmente, con l'aggiornamento catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Il costo di tale intervento va però valutato a livello condominiale, quindi non quantificabile singolarmente. Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche esistono i seguenti vincoli:

- Nota dello 02/03/1972 Reg. Gen. 11820 Reg. Part. 9163

DEPOSITO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Notaio MUZZI Mario repertorio 25934 atto 11746 dello 02/02/1972

Dal quale risulta che l'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare al 1° piano corrisponde al lotto 2 con

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di VEROLENGO, via Mosa n. 7, distinto al: NCEU: F. 3 n. 74 sub. 3 via Mosa n. 7, piano 1°, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 53, RC. €. 111,04; comprende: Al piano primo: ingresso su camera intercomunicante con la cucina, camera, bagno e balcone, con serramenti in alluminio ed avvolgibili in pvc; le pareti sono imbiancate i pavimenti piastrellati, in camera le piastrelle sono in scaglie di marmo, il riscaldamento autonomo. L'altezza del piano è di m. 3,00. In normale stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°	66,00 mq	480,00 €/mq	€ 31.680,00	100,00%	€ 31.680,00
Valore di stima:					€ 31.680,00

Valore di stima: € 31.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.928,00

Le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale ed è stato fatto il sopralluogo in loco.

I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, simili a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.

L'abbattimento del 15% è dovuto a:

- 10% previsto dal quesito del G.E.
- 5% è stato applicato in quanto il fabbricato presenta delle irregolarità edilizie.

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.

Cuornè, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caretto Enrica Domenica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza, stato di famiglia, matrimonio
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°

Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di VEROLENGO, via Mosa n. 7, distinto al: NCEU: F. 3 n. 74 sub. 3 via Mosa n. 7, piano 1°, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 53, RC. €. 111,04; comprende: Al piano primo: ingresso su camera intercomunicante con la cucina, camera, bagno e balcone, con serramenti in alluminio ed avvolgibili in pvc; le pareti sono imbiancate i pavimenti piastrellati, in camera le piastrelle sono in scaglie di marmo, il riscaldamento autonomo. L'altezza del piano è di m. 3,00. In normale stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.928,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.928,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verolengo (TO) - via Mosa n. 7, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	In normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di VEROLENGO, via Mosa n. 7, distinto al: NCEU: F. 3 n. 74 sub. 3 via Mosa n. 7, piano 1°, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 53, RC. €. 111,04; comprende: Al piano primo: ingresso su camera comunicante con la cucina, camera, bagno e balcone, con serramenti in alluminio ed avvolgibili in pvc; le pareti sono imbiancate i pavimenti piastrellati, in camera le piastrelle sono in scaglie di marmo, il riscaldamento autonomo. L'altezza del piano è di m. 3,00. In normale stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2005
Reg. gen. 29862 - Reg. part. 6034
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 52.000,00
Spese: € 26.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Forni Antonio
Data: 14/06/2005
N° repertorio: 78059
N° raccolta: 31181

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 27/06/2024
Reg. gen. 27178 - Reg. part. 20574
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****