TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Busca Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

SOMMARIO

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
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.862,50 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

INCARICO

All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Geom. Busca Enrico, con studio in Via Montebello, 8 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email studiotecbe@gmail.com, PEC enrico.busca@geopec.it, Tel. 335 6395466, Fax 0125 48181, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2024 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 Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento in condominio denominato "Casa Grosso" edificato nel 1969, l'appartamento e stato recentemente ristrutturato con interventi di sostituzione infissi, rifacimento bagno e impianti, sostituzione dei pavimenti e porte interne. Il condominio è stato oggetto di superbonus 110.
L'area in cui si trova l'edificio è un'area residenziale individuata nel PRG in area RR (aree residenziali consolidate e di riordino - art. 88 NDA.
Nelle vicinanze del fabbricato vi sono i principali servizi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

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)

CONFINI

L'appartamento confina con i lati est, ovest e sub con esterno; il lato nord con vano scale e altra unità immobiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	2
Abitazione	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
Cantina	8,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**88,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 487, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal **19/11/2013** al **05/02/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 542, Sub. 117 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

		Rendita € 278,89 Piano 2
Dal **06/02/2018** al **15/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 542, Sub. 117 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 278,89 Piano 2

I dati catastali corrispondono ai dati 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
	9	542	117		A3	2	4,5	87 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una difformità catastale dovuta alla soppressione del ripostiglio con la demolizione di un tramezzo e la chiusura di una porta. In visura manca l'indicazione piano S1 in quanto esiste una cantina presente anche in scheda catastale

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

La parti comuni sono il vano scale ed il corridoio accesso alle cantine

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio con struttura portante in cemento armato, formato da piano interrato e 3 piani fuori terra, solai in laterocemento, muri perimetrali a cassa vuota e cappotto esterno.
Infissi in PVC con vetro doppi, impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche sui termosifoni e contacalorie, impianto acqua calda con Boiler autonomo nuovo.
Pavimenti interni nuovi in materiale simile palchetto di legno. Porte interne in legno.
Impianto elettrico rifatto di recente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/03/1968 al 13/07/2013</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Concessione edilizia</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 14/07/2013 al 05/02/2018</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione accettazione eredità</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Gianelli - Torino</td><td>19/11/2013</td><td>136496</td><td>38130</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

Dal **06/02/2018**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Lorenzo Natale - Torino	06/02/2018	80937	36320
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Torino 2 il 07/12/2021
  Reg. gen. 55663 - Reg. part. 9720
  Quota: 1/1
  Importo: € 434.962,30
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Torino 2 il 26/06/2024

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

Reg. gen. 26932 - Reg. part. 20414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento è sito in un immobile condominiale denominato "Casa Grosso" ed è ubicato in area del PRG RR81 aree residenziali consolidate e di riordino art. 88 NDA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 41 del 2 marzo 1968 per edificazione di fabbricato.
CILA 41-2018 per rifacimento impianti e servizio igienico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (il certificato APE allegato all'atto di compravendita è scaduto e non più attuale)
- 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.

La planimetria allegata all'ultima pratica edilizia in atti non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto occorre una pratica di regolarizzazione per modifiche interne la quale sanzione amministrativa è di € 1000 oltre oneri professionali e diritti di segreteria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 320,00

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 727,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.357,73

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è prevista formazione di lotti, trattasi di lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2
  Appartamento in condominio denominato "Casa Grosso" edificato nel 1969, l'appartamento e stato recentemente ristrutturato con interventi di sostituzione infissi, rifacimento bagno e impianti, sostituzione dei pavimenti e porte interne. Il condominio è stato oggetto di superbonus 110. L'area in cui si trova l'edificio è un'area residenziale individuata nel PRG in area RR (aree residenziali consolidate e di riordino - art. 88 NDA. Nelle vicinanze del fabbricato vi sono i principali servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 542, Sub. 117, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 97.625,00
  Il metodo di stima utilizzato è il metodo comparativo, ricercando sul territorio compravendite aventi per oggetto immobili simili per ubicazione e caratteristiche all'immobile oggetto di stima.
  Per la regolarizzazione della pratica edilizia occorrono € 1000 di sanzione amministrativa oltre oneri professionali e diritti di segreteria il tutto quantificabile in € 1700.
  Per la regolarizzazione della difformità planimetrica catastale il costo stimato e di € 400 oltre diritti catastali pari ad € 50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2	88,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
				Valore di stima:	€ 97.625,00

Valore di stima: € 97.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute e sanatorie edilizie	10,00	%

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

Valore finale di stima: **€ 87.862,50**

Il metodo di stima utilizzato è il metodo comparativo, ricercando sul territorio compravendite aventi per oggetto immobili simili per ubicazione e caratteristiche all'immobile oggetto di stima. E' stato scelto il metodo di stima comparativo in quanto sono presenti dati sufficienti per poter definire un prezzo di mercato.

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.

Settimo Rottaro, li 15/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Busca Enrico

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2
  Appartamento in condominio denominato "Casa Grosso" edificato nel 1969, l'appartamento e stato recentemente ristrutturato con interventi di sostituzione infissi, rifacimento bagno e impianti, sostituzione dei pavimenti e porte interne. Il condominio è stato oggetto di superbonus 110. L'area in cui si trova l'edificio è un'area residenziale individuata nel PRG in area RR (aree residenziali consolidate e di riordino - art. 88 NDA. Nelle vicinanze del fabbricato vi sono i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 542, Sub. 117, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento è sito in un immobile condominiale denominato "Casa Grosso" ed è ubicato in area del PRG RR81 aree residenziali consolidate e di riordino art. 88 NDA

Prezzo base d'asta: **€ 87.862,50**

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.862,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivarolo Canavese (TO) - via Bertolotti 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 542, Sub. 117, Categoria A3	**Superficie**	88,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in condominio denominato "Casa Grosso" edificato nel 1969, l'appartamento e stato recentemente ristrutturato con interventi di sostituzione infissi, rifacimento bagno e impianti, sostituzione dei pavimenti e porte interne. Il condominio è stato oggetto di superbonus 110. L'area in cui si trova l'edificio è un'area residenziale individuata nel PRG in area RR (aree residenziali consolidate e di riordino - art. 88 NDA. Nelle vicinanze del fabbricato vi sono i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Torino 2 il 26/06/2024
  Reg. gen. 26932 - Reg. part. 20414
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Studio Tecnico geom. Enrico Busca via Montebello 8 – 10010 Settimo Rottaro (TO) email studiotecbe@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO BUSCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3609ada490380adb