

TRIBUNALE DI IVREA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**
c.a. Giudice dell'esecuzione Augusto SALUSTRIPerizia nell'Esecuzione Immobiliare n. 142/2024 del R.G.E., contro
Sig. xxx
Codice fiscale xxx
Frazione Preparetto, 10081 Castellamonte (To)**INCARICO**

Si precisa che la sottoscritta, nata a Lanzo (To) il 27.08.1974 e residenza a San Maurizio Canavese in via Canonico Maffei n. 58/1, email tamara.marietta@gmail.com, PEC tamara.marietta@architettitorinopec.it, con istanza del Giudice emessa in data 22.07.2024 ha ricevuto la nomina di consulente tecnico d'ufficio quale esperto di stima per la descrizione dell'immobile di proprietà della Sig. XXX;

1. DATI GENERALI - DATI CATASTALI**UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI**

Si conferma e definisce che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile individuato presso il Comune di CASTELLAMONTE (Torino) frazione Preparetto n.22/1:

- Appartamento dislocato su due piani con al piano terreno una cucina ed un piccolo bagno, ed al piano primo due camere da letto ed un balcone; al piano terra in adiacenza alla cucina vi è una tavernetta con ingresso indipendente dal cortile.

Detti locali risultano censiti al **N.C.E.U.** come segue:

Foglio 3 n. 192 – 879 in frazione Preparetto n. 22/1, piano terra e piano primo

Cat. A/3, Classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 232,41.

Abitazione di tipo civile.

L'appartamento è esposto a nord, vi si accede da un piccolo cortile di proprietà, su 3 lati confina con altri fabbricati di altra proprietà. Si trova in una frazione della città di Castellamonte, frazione Preparetto, lontano dai principali servizi.

Allegato A: planimetria catastale alloggio: foglio n. 3 mappale 192 - 879.



DATI CATASTALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO N.3 MAPPALE 192 - 879

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 30.12.1993 al 27.12.1996	xxx- Proprietà per 1/2 - xxx Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati. foglio n. 3 m. 192
Dal 27.12.1996	xxx proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati. foglio n. 3 m. 192

Mappale 192 – fabbricato (n.b. la graffa fronte 92 è legata alla piccola lingua di terra sul fronte non al mappale 194):



Mappale 879 – fabbricato con relativa area verde frontale:



La tabella di sintesi dei dati catastali è la seguente:

CATASTO FABBRICATI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	3	192-879			A/3	1	4,5	102 mq	232,41 €	T - 1

Allegato B: visura storica immobile – Comune di Castellamonte Frazione Preparetto n.22/1, foglio n. 3 mappale 192-879.



2. TITOLARITA' DELL'IMMOBILE, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il titolare catastale al CEU corrisponde al soggetto esecutato xxx.
Vedere **Allegato C** visura storica per soggetto.

Le parti immobiliari oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà del xxx.
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/1.
Allegato D – certificato anagrafico di stato civile.

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 del c.p.c.

L'immobile risulta ad oggi essere occupato dal proprietario.
L'immobile non presenta condizioni particolari che possano essere rilevanti a pregiudicare un eventuale trasferimento di proprietà dello stesso.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, prospetto di sintesi in **Allegato E**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/1990 - Registro Particolare 1489 Registro Generale 1784
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 71/414 del 13/12/1989
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/1993 - Registro Particolare 540 Registro Generale 640
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 83565 del 15/01/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/1993 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 4643
Pubblico ufficiale BRUNO VINCENZO Repertorio 64893 del 08/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/1997 - Registro Particolare 394 Registro Generale 452
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 36889 del 23/12/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)
SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1997 - Registro Particolare 411 Registro Generale 470
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 36954 del 27/12/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)
SOGGETTO ACQUIRENTE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/1999 - Registro Particolare 381 Registro Generale 2603

Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 46677/15290 del 29/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 322 del 21/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/1999 - Registro Particolare 6064 Registro Generale 8129

Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 49078/16508 del 21/10/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BROSSO(TO)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2004 - Registro Particolare 1585 Registro Generale 9001

Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI SPA Repertorio 2635 del 06/09/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Immobili siti in BROSSO(TO), CASTELLAMONTE(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 741 del 12/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2007 - Registro Particolare 500 Registro Generale 2322

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO S.P.A. Repertorio 105758/110 del 27/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 770 del 19/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 943 Registro Generale 6097

Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 95146/43495 del 27/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 531 del 21/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 12/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 582 Registro Generale 7278

Pubblico ufficiale PRESBITERO UGO Repertorio 51026/22781 del 08/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2704
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9392/11022 del
01/04/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI
ACCERTAMENTO

ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BROSSO(TO), CASTELLAMONTE(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2024 - Registro Particolare 4187 Registro Generale 4975

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 2957 del 20/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTELLAMONTE(TO)

Nota disponibile in formato elettronico

3. REGOLARITA' EDILIZIA – VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI - NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di un agglomerato di case edificate in adiacenza nella frazione di
Preparetto. Su lato nord vi è l'ingresso e il cortile di pertinenza, sugli altri 3 lati vi sono altri edifici
in continuità.

L'immobile si trova in ambito di CENTRO STORICO VINCOLATO art.27 delle NTA del PRGC.

Ambito in cui è permesso eseguire opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento
conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A.

L'immobile si trova anche in area vincolata art.142 D.Lgs. 42/2004, fascia di rispetto del torrente
Malesina.

E si trova in area idro-geologica di classe IIB che presenta le seguenti caratteristiche (art. 15 NTA
PRGC):

Ilb fondovalle alluvionale

Comprende le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

La classe comprende anche le aree ricadenti su settori di conoidi stabilizzati in cui il fattore penalizzante è la potenziale presenza di una lama d'acqua (potente pochi centimetri), che data la pendenza (compresa tra 3° e 7°), potrebbe essere localmente a media energia e depositare materiale fine. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

Vedere **Allegato F** Estratto PRGC Castellamonte.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato ristrutturato con due regolari pratiche edilizie, una del 1979 per il rifacimento della copertura ed una successiva nel 1980 per il rifacimento degli orizzontamenti, realizzazione del piccolo balcone al piano primo e della scala interna che collega la zona giorno al piano terra dalla zona notte al piano primo.

Successivamente, nel 2000, è stato posato un bombolone per GPL interrato nel cortile.

Vedere **Allegato G**.

Si è rilevata una copertura a livello più basso non in continuità con la copertura principale del tetto. Si tratta di copertura di una porzione del cortile, realizzata con struttura in legno e rivestimento in coppi (come il tetto principale) ed in parte in policarbonato, per lasciare passare la luce all'interno del cortile.

Per sanare questa difformità occorre prevedere una cifra totale che può variare dai 2.000,00 € ai 4.000,00 € che comprende i diritti di segreteria, l'oblazione per la SCIA in sanatoria (che varia dai 516,00 € ai 1.032,00 €), e il compenso per il professionista che presenta la SCIA in sanatoria.

L'appartamento è arredato, in quanto abitato.

Dal cortile, si accede ad un vano cucina-soggiorno, con elementi cucina fissi realizzati in muratura su misura, in adiacenza c'è un piccolo bagno. Tramite una scala interna si accede al piano superiore, dove ci sono due camere da letto. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. La copertura è in tegola portoghesi. Vi è una tettoia aggiunta a copertura parziale del cortile di pertinenza.

Il proprietario lamenta presenza di molta umidità, probabilmente dovuta alla mancanza di un ben studiato vespaio aerato sottostante su cui poggia la soletta del piano terra dell'immobile.

La planimetria dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale depositata ed alle pratiche edilizie depositate in Comune.

L'immobile è raggiungibile da una strada molto stretta, non asfaltata, raggiungibile dalla strada Canton Berolatti.

4. STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dal xxx.

Immobile acquistato dal xxx con atto del Notaio Antonio Forni in data 27 dicembre 1996, repertorio n. 36954, raccolta n. 11062, vedere **Allegato H**.

5. FOTOGRAFIE

Per la visualizzazione delle fotografie dello stato di fatto dell'immobile pignorato si richiama l'**Allegato I**.

6. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non è stato registrato alcun certificato di prestazione energetica relativo alle parti immobiliari oggetto della presente perizia.

Pertanto, si segnala che per procedere alla vendita, formalmente, occorre preventivare una spesa di € 300,00 più Iva per l'onorario di un professionista incaricato per la redazione della documentazione in oggetto.

7. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE PER LA VENDITA

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Appartamento di 100 mq. Con un balcone al piano primo di circa 1 mq.

Nessuna cantina. Un cortile esposto a nord da cui si accede.

Analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

nel primo semestre 2024 per il Comune di Castellamonte – area suburbana - frazioni – abitazioni di tipo economico

Alloggi minimo €/mq 280,00 – massimo a €/mq 430,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi simili a quello oggetto della perizia – zona frazione Preparetto – mediamente servita: minimo €/mq 230,00 – massimo a €/mq 490,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Valore di mercato

Alloggio €/mq 340,00 x 100 mq = € 34.000,00

Per quanto in loco rilevato, il CTU ritiene opportuno decurtare dal valore sopra indicato, come richiesto dal quesito peritale, i seguenti importi:

- Riduzione percentuale per altri eventuali vizi occulti e per la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati,) per mancanza dell'Ape, per la difformità da sanare = deprezzamento del 18 % (€ 6.120,00)

Stato di occupazione: nessun deprezzamento

Per quanto esposto, il **valore di mercato dell'immobile**, eseguite le opportune valutazioni e i necessari deprezzamenti, risulta pari a:

€ 27.880,00

Assolto il proprio incarico, depositata la relazione di perizia presso il Tribunale di Ivrea in assolvimento dell'incarico conferitomi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Arch. Tamara Marietta

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A – planimetria catastale alloggio

Allegato B – visura storica immobile

Allegato C – visura storica soggetto

Allegato D – certificato di stato civile

Allegato E – ispezione ipotecaria

Allegati F – estratto PRGC Castellamonte

Allegato G – accesso atti Comune - titolo edilizio

Allegato H – atto di compravendita

Allegato I – fotografie